

Protokoll zur Sitzung des AGW-Arbeitskreises „Gesellschaft und Quartier“, 27.04.-28.04.2015 in Darmstadt

Montag 27.04.2015

Begrüßung und Vorstellung des Gastgeber-Unternehmens

Sybille Wegerich (bauverein AG)

Frau Wegerich heißt die Anwesenden in Darmstadt willkommen und stellt kurz das Programm des Frühjahrstreffens sowie die Referenten vor. Sie bittet die neuen Teilnehmer am Arbeitskreis sich kurz vorzustellen.

Im Anschluss präsentiert Frau Wegerich das gastgebende Unternehmen der bauverein AG und die Stadt Darmstadt. Darmstadt hat aktuell etwa 150.000 Einwohner und ist bekannt als historisches Zentrum des Jugendstils. Nach den Zerstörungen des Zweiten Weltkrieges wurde es in den 1950ern wiederaufgebaut. Darmstadt ist als Wissenschaftsstadt bekannt und bietet u.a. die Technische Universität (TU) und die Hochschule Darmstadt (h_da). Neben der Technischen Universität ist auch das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) mit seinen Forschungsprojekten für die Wohnungswirtschaft von Bedeutung, was die hohe Architektendichte in Darmstadt erklären mag. Größter Arbeitgeber in Darmstadt sind Merck und die Universitäten, deren rund 50.000 Studierende das Stadtbild prägen. Darmstadt gilt als Schwarmstadt und wächst stetig. Dieses Wachstum stellt eine Herausforderung dar, da nur wenige Freiflächen zur Verfügung stehen: Darmstadt ist eingekesselt vom Frankfurter Flughafen, zahlreichen Bahnlinien, Autobahnen, Flugschneisen etc. Umso interessanter sind in dieser Hinsicht die Konversionsflächen der abziehenden amerikanischen Armee.

Die bauverein AG bewirtschaftet ca. 18.000 Wohneinheiten (je zur Hälfte frei finanziert bzw. öffentlich gefördert), vor allem in Darmstadt und Umgebung; der Verkauf größerer Bestände in Nordhessen steht kurz vor dem Abschluss. Das Unternehmen mit seinen zahlreichen Töchtern und Beteiligungen ist in Darmstadt führend im Vermietungsmarkt und hat einen verhältnismäßig hohen Anteil gewerblich vermieteter Objekte.

Die bauverein AG ist sehr aktiv im Bereich der Forschung. Hier bestehen unter anderem Projekte mit der Technischen Universität, dem IWU und anderen Wohnungsunternehmen im Rahmen von EURHONET.

Derzeit aktuelles Großprojekt ist die Konversion der Lincoln-Siedlung. Bisher konnte bereits ein Projekt zum Studentenwohnen realisiert werden. Weitere Wohngebäude werden saniert, bevor man in die Neubauphase eintritt und neben den Wohngebäuden auch unter anderem eine Schule bauen wird. Es ist ein großer Anteil an Sonderwohnformen geplant. Das energetische Konzept umfasst Fernwärme sowie Passiv-, Niedrigenergie- und Nullenergiehäuser. Innovativ ist das Mobilitätskonzept, das 0,8 Stellplätze pro Wohneinheit vorsieht und vermehrt auf die öffentlichen Verkehrsmittel und Carsharing-Angebote setzt.

Eine von der bauverein AG durchgeführte Quartierssanierung fand in der Postsiedlung statt, die daher auch Ziel der Exkursion am Nachmittag sein wird. Hier wurden 36 Wohnungen modernisiert und 24 durch Aufstockung neu gebaut. Durch die Sanierung wurde eine massive Reduktion des Energieverbrauchs bewirkt. Ein weiteres Ziel, das hier erreicht wurde, war die Diversifizierung der Wohnformen und die Erhaltung der Nachbarschaft bei gleichzeitiger Verdichtung.

„Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen – Ergebnisse eines neuen Gutachtens“

Dr. Bernd Hunger (GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.)

Herr Dr. Hunger stellt ein vom GdW in Auftrag gegebenes Gutachten zur Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen vor, das auf einer repräsentativen Befragung von Kommunen und Wohnungsunternehmen basiert. Als große Wohnsiedlung wurden Siedlungen ab ca. 500 Wohneinheiten und 1000 Einwohnern definiert, sodass die Ergebnisse nicht nur für Großstädte interessant sein dürften. Ein Problem stellt die öffentliche Wahrnehmung von großen Wohnsiedlungen dar, auch wenn sich das Image grundsätzlich verbessert habe. Es gebe hier trotz niedriger Mieten wenig Spielraum für Mieterhöhungen aufgrund des geringen Durchschnittseinkommens der Mieter. Das Gutachten stellt eine große Differenz zwischen dem normativen Investitionsbedarf von rd. 56 Mrd. Euro und dem realistischen Investitionspotential fest, welches laut Einschätzung der Unternehmen bei etwa 36 Mrd. Euro liege. Trotz der Imageprobleme und der Stigmatisierung gibt es der Studie zufolge gute Entwicklungsperspektiven

hinsichtlich Klimaschutz, Bauweise, Infrastruktur, Quartiersbezug und Gestalt. Herr Dr. Hunger weist abschließend darauf hin, dass die Studie publiziert und in den Regionalverbänden diskutiert werde und appelliert an die Teilnehmer, die Studie zu bewerben.

In der Diskussion ergänzt Herr Dr. Hunger, dass die Hochrechnungen auf Basis der heutigen Kaufkraft vorgenommen und keine Preissteigerungen eingerechnet wurden. Da der Rückbau finanziell kaum eine Rolle gespielt habe, sei auch nicht zwischen angespannten und entspannten Wohnungsmärkten differenziert worden. Ergebnisse hinsichtlich der besten Form der Großwohnsiedlung könne die Studie nicht bieten, die Antwort müsse standortabhängig gefunden werden. Dennoch seien Hochhäuser eher in Großstädten vermittelbar, während generell 5-6-geschossige Gebäude präferiert würden.

„QuartiersAnalyse leicht gemacht – Vorstellung eines Prototypen aus dem DFG-Erkenntnistransferprojekt [quartierentwickeln.de](http://www.quartierentwickeln.de)“

Michael Lobeck (Geographisches Institut der Universität Bonn)

Herr Lobeck stellt das vom DFG-Projekt entwickelte Tool vor, das Wohnungsbaugesellschaften und Städten helfen soll, ein Quartier einzuschätzen. Hierfür stehen drei Module zur Verfügung, wobei Modul A die Nachfragetypen klarer definieren hilft, Modul B der Erhebung und Bewertung der Standortqualitäten dient und Modul C Szenarien der Quartiersentwicklung entwirft. Das Tool steht zusammen mit Anleitungen frei zum Download verfügbar unter www.quartierentwickeln.de. Zu den Instrumenten gehört auch ein modifizierbarer Kurzfragebogen mit Excel-basiertem Auswertungstool. Herr Lobeck weist ausdrücklich darauf hin, dass das Werkzeug rein deskriptiv verfähre und nicht der eigenen Einschätzung des Quartiers enthebe.

„Energieeffiziente Quartiere – Modellprojekte und ihre Bewertung“

Dr. Monika Meyer (IWU – Institut Wohnen und Umwelt)

Frau Dr. Meyer stellt die Forschungsaktivitäten des Darmstädter Instituts Wohnen und Umwelt (IWU) in Bezug auf energetische Quartiers- und Stadtteilsanierungen vor. Anschließend geht sie näher auf das vom IWU 2011-2013 erarbeitete Tool „EQ – Anforderungen an energieeffiziente und klimaneutrale Quartiere“ ein und erläutert dessen Anwendung am Beispiel von fünf Modellquartieren. Auch dieses Werkzeug ist im Internet frei erhältlich (<http://www.bbsr.bund.de>), es sei jedoch aufgrund seiner Komplexität nicht ohne Schulung anwendbar.

In der Diskussion ist man sich einig, dass Voraussetzung für eine kostenintensive energetische Sanierung auf Quartiersebene sei, dass auch die Kommune ernsthaft den Willen zu einer Umsetzung der Klimaschutzziele habe und bereit sei, sich entsprechend finanziell an einer Umsetzung zu beteiligen. Da bislang nur Fördermittel für Konzepte – nicht jedoch für deren Umsetzung – bereitgestellt werden, sehen die Teilnehmer Handlungsbedarf für die Dachverbände AGW und GdW, politischen Druck aufzubauen, dass entsprechende Investitionsmittel notwendig sind. Hier sei eventuell das Tool ein gutes Mittel, um den Druck zu verstärken und das Thema in die Kommunen zu tragen und langfristige Entwicklungen anzustoßen.

„Evaluation der Stadtumbauprogramme Ost und West – Diskussion zu den Anforderungen aus Sicht der Wohnungswirtschaft“

Einführung: Dr. Bernd Hunger (GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.)

Herr Dr. Hunger stellt nach einer kurzen Rekapitulation der relevanten Gesetzespassagen das den Teilnehmern vorab zugesandte Positionspapier des GdW zur Evaluation der Stadtumbauprogramme Ost und West vor und bittet um Rückmeldungen aus dem Arbeitskreis.

In der Diskussion wird auf die Problematik hingewiesen, dass Rückbau bisher nur gefördert wird, wenn eine Marktbereinigung nachgewiesen werden kann. Diesbezüglich wird der Wunsch geäußert, dass in Zukunft auch existenzgefährdete Unternehmen mit großen Leerständen berücksichtigt werden. Es wird weiterhin angeregt, unter dem Aspekt der Fernwärmeversorgung bei der Position zum Stadtumbau auf S. 10 des Positionspapiers das Wort „Dezentrale“ im Schlagwort „Dezentrale Energieversorgung im Quartier“ zu streichen. Ferner solle der Fokus stärker auf Stadtreparatur statt auf Stadtumbau liegen. Die Diskutanten bekräftigen, dass alle Marktteilnehmer involviert werden sollten – auch jene, die vom Rückbau anderer profitierten.

Die Frage Herrn Dr. Hungers, ob man der Meinung sei, dass die Quote der Verteilung von Rückbau und Aufwertung bundesweit vereinheitlicht werden sollte, wird verneint. Statt Vereinheitlichung wird vielmehr Flexibilität gewünscht. Außerdem solle der Rückbau mit der Aufwertung verknüpft werden und jene Unternehmen stärker gefördert werden, die nicht nur Rückbau betreiben, sondern auch mit integrierten Handlungskonzepten aufwerten. Herr Malter beschließt die Diskussion mit einem Plädoyer, die Aufgabe von AGW und GdW unter anderem darin zu sehen, in den öffentlichen Diskussionen volkswirtschaftliche Leistung und Nutzen der Wohnungsunternehmen stärker zu betonen.

Exkursion

Im Anschluss an das gemeinsame Mittagessen findet eine Exkursion in die Postsiedlung statt, nachdem zunächst kurz die Mathildenhöhe als Wahrzeichen des Darmstädter Jugendstils besichtigt wurde. Projektleiter Kay Helfert führt durch die von der bauverein AG sanierte Postsiedlung und steht den Teilnehmern für Nachfragen zur Verfügung. Die Sanierung der Postsiedlung zeichnet sich dadurch aus, dass der Gebäudebestand trotz seines Alters (1950er Jahre) nicht abgerissen und neugebaut, sondern im bewohnten Zustand behutsam nachverdichtet und warmmietneutral energetisch saniert wurde. Im Anschluss an den Rundgang schildert Projektentwickler Herr Ahrnt den Teilnehmern bei einer kleinen Erfrischung den Abstimmungsprozess mit den beteiligten Vertretern der Stadt und der Öffentlichkeit.

Dienstag 28.04.2015

„Integratives Bewirtschaftungskonzept Ratingen West“

Oliver Gabrian (LEG Wohnen NRW GmbH)

Herr Gabrian stellt das Projekt „Ratingen West“ der LEG vor. Hier ist es der LEG gelungen, das Quartier aufzuwerten und von seinem schlechten Image als sozialer Brennpunkt zu befreien. Zu diesem Zweck wurden die Hochhäuser nicht nur modernisiert. Nachdem eine Mieterbefragung dem Sicherheitsgefühl höchste Priorität eingeräumt hatte, wurde der Grünbestand deutlich reduziert, Sichtachsen geschaffen und (auf ausdrücklichen Wunsch der Bewohner) Kameras in den Fluren installiert. Weitere Maßnahmen waren ein 24h Not- und Bereitschaftsdienst, Kundencenter vor Ort, Kooperationen mit der Stadt, Schulen, Politik, Gewerbemietern, AWO, Diakonie etc. sowie eine intensive Öffentlichkeitsarbeit. Die Maßnahmen waren erfolgreich – auch unter finanziellen Gesichtspunkten.

In der Diskussion wird deutlich, dass ein wichtiger Grundstein des Erfolges war, dass alle Beteiligten gut zusammengearbeitet haben und die Stadt bereit war, Zugeständnisse bezüglich des öffentlich geförderten Wohnraums zu machen und langfristige Verträge abzuschließen. Die hohen Anfangsinvestitionen konnten im Laufe der Maßnahme gesenkt werden, da nach der Modernisierung des ersten Hochhauses eine Trendwende erreicht war.

„Integriertes Handeln in der Neuen Vahr“

Jörn Ehmke (GEWOBA AG Wohnen und Bauen)

Herr Ehmke stellt zunächst die Bremer Wohnsiedlung Neue Vahr vor, die rund 10.000 Wohneinheiten umfasst, aufgeteilt in vier Quartiere, wobei der Anteil an 2-3 Zimmerwohnungen bei ca. 66% liegt. Es gibt viele Erstmieter, die Durchschnittsmiete beträgt 5,49€/qm und etwa 50% der Bewohner haben einen Migrationshintergrund. Die Neue Vahr zeichnet sich durch einen sehr hohen Grünflächenanteil aus, der sogar Besucher von außerhalb anzieht, die sich z.B. die Themengärten anschauen. Bewirtschaftet werden die Grünflächen von eigenen Gärtnern der GEWOBA, was zwar aufgrund der hohen Kosten immer wieder kritisch überprüft wird, jedoch auch deutliche Auswirkungen auf Außenwirkung und Mieterzufriedenheit hat.

Wenngleich das integrierte Handlungskonzept „Wohnen in Nachbarschaften“ finanziell keine besonders große Rolle spielte, liege die Qualität in den Kommunikationsprozessen, die angestoßen werden und in den Projekten, die sich daraus ergeben. So ist die Bürgerbeteiligung hier sehr hoch und dies trägt zur sozialen Stabilisierung im Quartier bei.

„Vom „Bündnis für das Wohnen“ zum „Bündnis für die Quartiere“: Der Hamburger Weg“
Dr. Thomas Krebs (SAGA Siedlungs-AG Hamburg)

Herr Dr. Krebs stellt zunächst das Unternehmen SAGA GWG und seine Entwicklung vor, um im Anschluss auf das Hamburger Modell des „Bündnis für das Wohnen“ einzugehen. Dieses sieht vor, dass 6000 neue Wohnungen pro Jahr entstehen, von denen die SAGA GWG 1000 bereitstellt. Grundsatz der SAGA hierbei war: Kein Neubau auf der „grünen Wiese“ (am Stadtrand)! Seit 2013 befinden sich nun über 1000 WEs im Bau, viele davon Nachverdichtungen im eigenen Bestand, dann aber auch vermehrt städtische Grundstücke. Die Stadt hat hierfür die politischen Rahmenbedingungen gesetzt und nun möchte der Senat eine Verstärkung. Dies ist eine starke Herausforderung durch steigende Baukosten und Grundstückspreise sowie die sich entspannende Lage auf dem Wohnungsmarkt. Daher wurde das Bündnis für die Quartiere ins Leben gerufen, das die Entwicklung innerstädtischer Quartiere zum Ziel hat. Derzeit beschäftigt man sich intensiv mit Rothenburg und allein dies führe dazu, dass sich immer mehr Investoren mit Ideen melden. In der Diskussion wird erneut auf die große Rolle der konstruktiven Zusammenarbeit mit Stadt und Senat für den Erfolg von Großprojekten hingewiesen. Die gute Zusammenarbeit ist in Hamburg gelungen.

„Quartiersmanagement Linden-Süd der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH“
Ulrich Fischer (Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH)

Herr Fischer stellt kurz die GBH vor, um anschließend auf ihr Konzept für ein Quartiersmanagement im Stadtteil Linden-Süd einzugehen. Linden-Süd sei bereits vor einigen Jahren saniert worden, jedoch lediglich auf Standardniveau gebracht worden. So sei beispielsweise das Kopfsteinpflaster ersetzt worden. Trotz dieser Maßnahmen und der eigentlich attraktiven Lage und Infrastruktur habe das Quartier einen schlechten Ruf und sei unbeliebt. Die GBH versucht mittels nicht investiver Maßnahmen wie beispielsweise einem Quartiersmanager (20h/Woche) das Quartier aufzuwerten bzw. eine Quartiersidentität und -selbstbewusstsein aufzubauen. Hierzu dienen neben Straßenfesten und der Entwicklung von Freiflächen insbesondere Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche und die Unterstützung der lokalen Grundschule. In der Diskussion wird deutlich, dass ein Problem die dispersen Eigentumsverhältnisse (Einzelinvestoren, Erbgemeinschaften etc.) sind, die ein koordiniertes Handeln erschweren. Die GBH ist hier eben nicht Haupteigentümer. Als ein Problem werden die Gewerbeleerstände in den Erdgeschossen ausgemacht, die den Eindruck des Absterbens vermitteln und trotz verschiedener Initiativen in der Vergangenheit nur schwer zu beheben sind.

Zusammenfassung der Ergebnisse

Herr Malter trägt die Tagungsergebnisse noch einmal kurz zusammen und weist auf das kompakte Programm hin, dass am ersten Tag durch Theorie geprägt gewesen sei. Es wurden Konzepte und Werkzeuge für die Analyse und Evaluation vorgestellt und man habe über die politischen Rahmenbedingungen, über Gutachten und Stellungnahmen diskutiert. Der zweite Tag sei dagegen eher an der Praxis orientiert gewesen und habe die Umsetzung auf Quartiersebene in den Blick genommen. Es sei beeindruckend zu sehen, was die Wohnungswirtschaft neben der reinen Bereitstellung von Wohnraum noch alles leiste. Die Tagung habe den Bogen geschlagen von großen theoretischen und politischen Konzepten bis zur praktischen Umsetzung in großen und kleinen Quartieren. Herr Malter appelliert noch einmal eindringlich, diese Leistungen der Wohnungswirtschaft öffentlichkeitswirksam zu machen.

Organisatorisches und Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 27.10.-28.10.2014 in Leipzig

Frau Wegerich fragt, ob Einwände gegen das Protokoll der letzten Sitzung vom 27.-28.10.2014 in Leipzig bestehen. Dies ist nicht der Fall. Sie weist auf die **nächste Sitzung am 30.11.-01.12.2015 in Bielefeld** hin, die gemeinsam mit dem Arbeitskreis Wohnungsmarkt veranstaltet werden wird. Der Leiter des Arbeitskreises Wohnungsmarkt werde auf dieser Tagung verabschiedet. Die nächste Frühjahrstagung könne eventuell in Rostock mit der WIRO als gastgebendem Unternehmen stattfinden. Als mögliche Themen habe man zum einen Konversionsflächen bzw. Entwicklung innerstädtischer Brachen und zum anderen die Entwicklung neuer Quartiere und deren Nachhaltigkeit im Blick. Weitere Ideen seien selbstverständlich immer willkommen.

Frau Wegerich schließt die Sitzung um 13:07 Uhr.

Hinweis: Das Protokoll erhalten die Teilnehmer ausschließlich per E-Mail. Des Weiteren kann man das Protokoll samt Präsentationen und Anlagen auf der AGW-Homepage im internen Bereich jederzeit einsehen und herunterladen.