

PROTOKOLL
Gemeinsame Tagung der Arbeitskreise
„Gesellschaft & Quartier“ und „Wohnungsmarkt“
der Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen (AGW)
am 30.11./01.12.2015 in Bielefeld

Montag, 30.11.2015

Beginn 9.30 Uhr

Begrüßung, Tagesablauf und allgemeine Informationen

Der Oberbürgermeister der Stadt Bielefeld, Herr Pit Clausen, begrüßt die Teilnehmerinnen und Teilnehmer des gemeinsamen Arbeitskreises in der Stadt Bielefeld, die er im Gegensatz zur „sexy“ Stadt Berlin eher als „beste Freundin“ bezeichnet.

Im Anschluss an die Begrüßungsworte eröffnen Norbert Müller und Sybille Wegerich die gemeinsame Tagung der beiden Arbeitskreise und berichten aus dem Plenum der AGW.

Die Arbeit der Arbeitskreise wird dort als sehr wichtig angesehen. Da das Interesse an tatsächlichen Ergebnissen groß ist, sollen zukünftig aus jedem Treffen Statements, Zusammenfassungen und/oder Forderungen formuliert werden und von den jeweiligen Leitern in das Plenum getragen werden.

Die Referenten der Tagung sind:

Herr Jochen Mael	GAG Köln
Herr Oliver Klingelberg	BGW Bielefeld
Herr Achim Stork	Freie Scholle Bielefeld
Herr Andreas Kämper	GOE Bielefeld
Herr Christian Gebhardt	GdW Berlin

Aufgrund des Zusammenschlusses der beiden Arbeitskreise und des engen Tagungsablaufes stellen sich die neuen Teilnehmerinnen und Teilnehmer entgegen der Tradition dieses Mal nicht dem Teilnehmerkreis vor.

Die nachfolgenden Beiträge der Referenten sind auf der Homepage der AGW nachzulesen.

www.agw-online.de

Anmeldename: AGW-Mitglied

Kennwort: Hafen

Entwicklung von Quartierskonzepten bei der GAG

Jochen Mael, GAG Köln

Aufgrund verschiedener Betrachtungsweisen von der Stadt Köln und der GAG in Bezug auf Quartiere hat die GAG im Jahr 2014 Ihre Definition eines Quartiers der Ansicht der Stadt Köln (bis auf kleine Abweichungen) angepasst.

Jochen Mael schildert im Folgenden, wie GAG intern per Brainstorming die Fragestellungen: „Was soll ein Quartier bieten? Was macht ein gutes Quartier aus?“ bearbeitet und Ziele definiert wurden. Durch SWOT-Analyse wurden die GAG-Quartiere bewertet und für ausgewählte Quartiere Handlungsempfehlungen entwickelt.

Eine Erkenntnis aus dem Prozess Quartiersentwicklung der GAG ist z.B., dass die „Wirklichkeit manchmal den Plan überholt“ und Gebäude mitunter umfangreicher „angepackt“ werden müssen als zunächst geplant.

Eine weitere Schwierigkeit bestand darin, Dritte in Veränderungsprozesse einzubinden. Hier scheuten einige Institutionen Veränderungen aus Angst, „sich selbst abzuschaffen“.

Neben einigen Schwierigkeiten wurde aber auch festgestellt, dass einige Werkzeuge bei der GAG schon vorhanden waren (z.B. Sozialmanagement).

Kooperation verschiedener Akteure im Quartier

Oliver Klingelberg, BGW Bielefeld

Oliver Klingelberg beschreibt das Quartier „Albert-Schweizer-Straße/ Carlmeyerstraße“ in Bielefeld in dem nicht nur die Bürogebäude der wohnungswirtschaftlichen Unternehmen wie die *Freie Scholle*, die *LEG* und die *BGW* ansässig sind und in direkter Nachbarschaft liegen, sondern zudem viele verschiedene Kooperationspartner tätig sind. Die Freie Scholle und die BGW haben hier einen Wohnungsbestand von insgesamt ca. 500 Mietwohnungen.

Durch die gute Vernetzung der Akteure im Quartier können den Bewohnern neben einer sehr guten (sozialen) Infrastruktur, bedarfsgerechten Wohnangeboten und Dienstleistungen auch viele verschiedene Aktivitäten (z.B. Rollatorsport, Bewegungsparcours, Sprachkurse etc.) geboten werden. Durch verschiedene „runde Tische“, Projektgruppen, Masterplan Wohnen etc. findet ein regelmäßiger Austausch der Akteure statt. Es sind Strukturen geschaffen worden, die eine langfristige Verankerung der Gemeinschaftseinrichtungen im Quartier ermöglichen.

Der Erfolg der ganzheitlichen Quartiersentwicklung ist laut Oliver Klingelberg aber vor allem zurückzuführen auf die frühe Einbeziehung der Bewohnerinnen und Bewohner und der anderen im Quartier vertretenen Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer durch die BGW.

Quartiersbefragungen

Andreas Kämper, GOE Bielefeld

Andreas Kämper als geschäftsführender Gesellschafter der Gesellschaft für Organisation und Entscheidung geht in seinem Vortrag auf Quartiersbefragungen ein und schildert den Ablauf und mögliche Inhalte einer schriftlichen Befragung im Quartier mit dem Ergebnis, Ziele zu definieren, Maßnahmen, Projekte und Ressourceneinsatz zur Zielerreichung festzulegen.

Bauliche Maßnahmen im Quartier- Stadtquartier Albert Schweitzer Straße

Achim Stork, Freie Scholle Bielefeld

Mithilfe von Bildern aus den 1950-ern schildert Achim Stork zunächst die Entstehungsgeschichte des Quartiers in der Albert-Schweitzer-Str. in dem die Freie Scholle einst 240 Genossenschaftswohnungen, 18 Eigenheime und 2 Läden baute. Hier mussten Mitglieder, die eine Wohnung beziehen wollten Anteile in Höhe von 3.900 DM erwerben bei einem ungefähren Brutto Monatsgehalt von 250,00 DM. Die zukünftigen Bewohner finanzierten so ca. 25% der Baukosten.

Weitere Bilder dokumentieren die Umstrukturierungen im Wohngebiet mit umfassenden Modernisierungsarbeiten + Grundrissänderungen in 1999/2000 und durch Abriss und Neubau seit 2003.

Aktuell sind 227 freifinanzierte Zwei- und Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen (größtenteils barrierefrei) vorhanden, sowie Maisonette-Wohnungen.

Auch die BGW hat ihren Wohnungsbestand in der Carlmeyerstraße ab 2010 modernisiert. Achim Stork zeigt Bilder der Wohngebäude, die durch eine besondere Fassadengestaltung auffallen: die Fassaden der einzelnen Wohnblöcke zeigen Elemente aller Jahrzehnte- jeweils typische Merkmale- ab Gründung der BGW im Jahr 1950.

Rundfahrt Neubauprojekte

Die Besichtigungsfahrt am Nachmittag führt die Teilnehmer in 2 Bussen mit gegenläufig angesteuerter Fahrtroute

- zum **Quartier Carlmeyerstraße/ Albert Schweitzer Straße** (Informationen s. oben)
- zu einem Neubau nach dem Bielefelder Modell „**Am Pfarracker**“, in dem das selbstbestimmte Wohnen mit Versorgungssicherheit möglich ist. Das von Norbert Müller bezeichnete „Zahnpasta-Haus“ zeichnet sich auch durch seine Farbgestaltung an der Fassade im rot/weiß gestreiften Design aus.
- Modul- KITA und OGS **Bielsteinstraße**
Um die gesetzlich vorgeschriebene Quote von Betreuungsplätzen kurzfristig zu erreichen, hat die BGW ein Konzept zur Erstellung von zukunftsweisenden Kindertagesstätten entwickelt. Die Modul-KITA wird in ca. 10 Monaten errichtet, von

der Beantragung bis zur Fertigstellung. Dieses wird gewährleistet durch eine modulare Holzständerbauweise.

- zu der Flüchtlingsunterkunft an der **Eisenbahnstraße**.
Ein früher gewerblich genutztes Gebäude der BGW, welches kürzlich zu einer Flüchtlingsunterkunft umgebaut wurde.

Nach der Rundfahrt treffen sich die Teilnehmerinnen und Teilnehmer zu einem Getränkeempfang im „Haus vom Nikolaus“ auf dem Bielefelder Weihnachtsmarkt.

Im Anschluss daran folgt ein gemütlicher Abend im Restaurant „Meierhof“ im Tierpark Olderdissen.

Dienstag, 01.12.2015

Beginn 9.00 Uhr

- **Flüchtlingszuwanderung**
Christian Gebhardt, GdW Berlin

Christian Gebhardt gibt einen kurzen Überblick über die Zuwanderungszahlen und die Verteilungszahlen der Zuwanderer auf die einzelnen Bundesländer.

Bei den Asylerstanträgen nimmt Syrien als Herkunftsland den größten Anteil mit 30,3 % ein. Die als sicher geltenden Herkunftsländer: Albanien, Kosovo, Serbien, Mazedonien stellen insgesamt 31,5 % der 10 zugangsstärksten Staaten.

Laut Christian Gebhardt dürfen die Fehler aus den 1970er und 1990er Jahren nicht wiederholt werden. Die WoWi braucht keine Konzentration von Flüchtlingen in einzelnen Gebäuden, keine Einrichtung von dauerhaften Unterkünften am Stadtrand und keine neuen Großsiedlungen ohne die notwendige Infrastruktur am Rande der Gesellschaft. (Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ seit 1999)

Der Vorstand und Verbandsrat des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen haben am 03.09.2015 die Resolution „*Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern- die deutsche Wohnungswirtschaft stellt sich ihrer Verantwortung*“ beschlossen. Gern nachzulesen über die Homepage des GdW.

Christian Gebhardt bittet die ArbeitskreisteilnehmerInnen, bei Fragen zu diesem Thema einfach den GdW zu kontaktieren.

Ingo Malter übernimmt die Moderation des gemeinsamen Austausches.

- **Flüchtlingszuwanderung**
Gemeinsamer Austausch

In einem interessanten Austausch werden gemeinsam Forderungen an die Politik formuliert, die die Arbeitskreisleiter/-leiterinnen an das Plenum weiterleiten. Die ausformulierten Forderungen werden als Anlage dem Protokoll beigelegt.

➤ **Bericht aus Berlin – Neues aus BEKO und Recht**

Christian Gebhardt, GdW Berlin

Im Mietrecht wird laut Christian Gebhardt aktuell über einige Änderungen diskutiert: Änderungen beim Mietspiegel, bei der Mieterhöhung nach Modernisierung und in Bezug auf die Heilungsregel bei Kündigungen wegen Zahlungsverzug.

Auch zum Thema Energieaudits gibt von Christian Gebhardt es einige Hinweise. Hier ist im August 2015 zudem eine entsprechende Arbeitshilfe des GdW erschienen.

Bundsmeldegesetz: Ab 01.11.2015 ist der Vermieter verpflichtet, bei der An- und Abmeldung des Mieters mitzuwirken, d.h. der Einzug (oder in bestimmten Fällen der Auszug) der Mieter muss vom Vermieter schriftlich oder elektronisch bestätigt werden.

In Bezug auf Formular Klauseln bei Schönheitsreparaturen gibt es Änderungen, die z.T. Auswirkungen auf die Mustermietverträge des GdW hatten (Bsp.: formularmäßige Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter).

Nachfolgend erläutert Christian Gebhardt kurz die Inhalte der GdW Studie „Schwarmstädte in Deutschland - Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wandlungsmuster“. Die Studie kann beim GdW käuflich erworben werden.

➤ **Vorbereitung der nächsten Sitzung**
Themen, Termin, Veranstaltungsort

Der Veranstaltungsort für die nächsten Sitzungen der beiden Arbeitskreise „Gesellschaft und Quartier“ und „Wohnungsmarkt“ stehen noch nicht abschließend fest. Beim AK G&Q sind Rostock, Hamburg und Dortmund im Gespräch, beim AK WM hingegen Rostock und Bochum.

Der Veranstaltungstermin steht lediglich beim AK G&Q fest, es ist der 10.-12. April 2016.

Norbert Müller weist abschließend auf den am 07. und 08. Juni 2016 in Bielefeld stattfindenden Kongress „11. Bielefelder Stadtentwicklungstage“ hin, der sich mit dem interessanten Thema: „Schmelztiegel Stadt-Zuwanderung als Chance“ beschäftigt.

Mit seinem Dank an alle Teilnehmer beenden Norbert Müller und Ingo Malter die Sitzung und wünschen allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern eine gute Heimfahrt.

Protokollführerin: Nadine Ahlborn