

Protokoll zur Tagung des Arbeitskreises Gesellschaft und Quartier der AGW am 31. Mai und 1. Juni 2005 in Bremen

31. Mai 2005

TOP 1 Begrüßung

Der Vorsitzende Herr Stubbe begrüßt die Teilnehmer und Gäste zur zweiten Tagung des Arbeitskreises „Gesellschaft und Quartier“ und bedankt sich bei dem gastgebenden Unternehmen GEWOBA für die Organisation der Konferenz.

TOP 2 Genehmigung des Protokolls der letzten Sitzung des - Arbeitskreises „Gesellschaft und Quartier“

Das Protokoll wird bestätigt.

TOP 3 Erfahrungsaustausch zum Stadtumbau

Herr Dr. Brenner, Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, berichtet, dass die Verwaltungsvereinbarung-Städtebauförderung 2005 am 5. April in Kraft getreten sei. Neu sei vor allem, dass der Stadtumbau West nun ein eigener Programmteil geworden sei. Er führt aus, dass sich der Bund im Rahmen des Stadtumbau Ost auch an der Finanzierung von Sicherungsmaßnahmen an vor 1914 errichteten Gebäuden in straßenbegleitender Blockrandbebauung sowie stadtbildprägenden Gebäuden beteilige. Der dafür vorgesehene Anteil dürfe aber nicht 3% der Programmmittel Stadtumbau Ost übersteigen. Für den Rückbau dieser Bebauung sei zukünftig auch die Zustimmung des Landes vonnöten. Die unterschiedlichen Ausgangsvoraussetzungen in den Alten und Neuen Bundesländern haben es erforderlich gemacht, mit differenzierten Programmen zu reagieren.

Herr Dillger, Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, schließt mit seinem Vortrag an diese Sichtweise an. Die Stadtumbauaktivitäten im Rhein-Main-Gebiet seien nicht durch Schrumpfung begründet, sondern vielmehr durch Funktions-

verluste, zum Beispiel infolge starker demographischer Veränderungen in Bezug auf die ethnische Zusammensetzung.

Ziel sei es, die betroffenen Stadtgebiete sinnvoll und koordiniert in die zukunftsfähige Entwicklung der Gesamtstadt und des regionalen Umfeldes einzubinden. Ebenso solle verhindert werden, dass von den betroffenen Gebieten negative Entwicklungstendenzen auf andere Gebiete und die Gesamtstadt ausstrahlen und deren Entwicklung blockieren. Generell handele es sich um einen integrativen Ansatz, der auf eine interkommunale Zusammenarbeit abziele.

Herr Bertram, Grundstücks- und Gebäudewirtschaftsgesellschaft mbH Chemnitz, weist darauf hin, dass in Chemnitz im Jahr 2002 ein integriertes Stadtentwicklungsprogramm (InSEP) verabschiedet wurde. Vorausgegangen sei eine Beteiligung der Bürger, der Wohnungsunternehmen und der anderen Träger öffentlicher Belange. Im InSEP wurden die städtebaulichen Leitbilder und die Stadtumbauziele festgelegt, verbunden mit einem investiven Maßnahmenprogramm und einer 10jährigen Finanzvorplanung des Vermögenshaushaltes. Im November 2001 gründeten Chemnitzer Wohnungsunternehmen die bundesweit erste Stadtumbau GmbH. Deren Aufgabenspektrum sei die Unterstützung und Koordinierung der Umbaumaßnahmen sowie der Interessenausgleich der beteiligten Wohnungsunternehmen. Die Arbeitsweise erläutert er beispielhaft an vier aktuellen Stadtumbauprojekten in Chemnitz.

Herr Schwarzhoff, Treuhandstelle für Bergmanns-Wohnstätten im rhein.-westf. Steinkohlenbezirk GmbH, berichtet über das Projekt „Wohnen im Schillerpark“ in Oer-Erkenschwick. Die Mitte der 1970er Jahre als „Schillerpark“ errichtete Wohnanlage mit 221 Wohnungen stelle mittlerweile einen städtebaulichen Fremdkörper dar, dessen großstädtische Wohnform zudem heute nicht mehr nachgefragt werde, hohen Leerstand aufweise und sich zu einem sozialen Brennpunkt entwickelt habe.

Maßgeblich für den Erfolg einer Nachbesserung der Wohnsiedlung Schillerpark sei die Entwicklung und Umsetzung eines integrierten Handlungskonzeptes, resultierend in Lösungsansätzen auf Quartier- und Objektebene, dessen primäres Ziel die nachhaltige, qualitative Bestandsentwicklung in Verbindung mit einem integrierten Bewirtschaftungskonzept darstelle. Strategisch wichtige Eckpfeiler des Handlungskonzeptes seien ein geordneter Teilrückbau von Wohnungen, die Aufwertung des Wohnumfeldes, ein Quartiers- und sozialverträgliches Umsetzungsmanagement, sowie flankierende Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Aufwertungsmaßnahmen.

Herr Peters, WGS-Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH führt über die mit dem integrierten Stadtentwicklungskonzept gemachten Erfahrungen aus. Die Problemfelder in Schwerin lägen

bei dem Sanierungsbedarf im Altstadtbereich sowie den hohen Leerstandszahlen im Plattenbau.

Vorrangiges Ziel sei es daher, Wohnungen rückzubauen und die verbleibenden zu modernisieren. Im Südosten Schwerins sollen ebenso städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen ergriffen werden um eine nachhaltige Vermietung zu gewährleisten.

In diesem Zusammenhang verweist er auf die Thematik der Fremdfinanzierung. So fordern die Kreditinstitute eine Beteiligung durch Eigenkapital in einer Höhe von mindestens 40 % des Finanzierungsvolumens. Die lt. Mietenspiegel erzielbare Miete reiche aber nicht zur Deckung der Bau- und Finanzierungskosten. Viele Wohnungsunternehmen seien allerdings derzeit nicht in der Lage, Eigenkapital in Form von liquiden Mitteln aufzubringen. Ebenso müssen für das Objekt bestehende Modernisierungskredite vor Durchführung der Maßnahme abgelöst werden.

Herr Stadler, GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen, beleuchtet die Problematik des Stadtumbaus einer westdeutschen Kommune, die ähnlich starke Abwanderungstendenzen wie ostdeutsche Kommunen aufzuweisen habe.

Die GEWOBA verfolge auf dem schrumpfenden Markt in Bremerhaven eine konsequente Teilmarktstrategie, die, aus einer quantitativen Wohnungsüberhangbetrachtung heraus, zukünftig die Betonung vor allem auf qualitative Aspekte lege. Dafür werden mit Hilfe eines Portfolio Analyse Tools die Aspekte Vermietungserfolg, Objektstandard und Standortqualität näher untersucht und es erfolge daraus eine Strategieentscheidung. Die Strategieumsetzung erläutert er am Beispiel „Grünhöfe“ in Bremerhaven.

Zusammenfassend stellt er heraus, dass die neuen Herausforderungen der Wohnungswirtschaft im Perspektivwandel vom Einzelobjekt hin zur Quartiersbetrachtung, der stärkeren Verzahnung von quantitativen Marktanpassungsprozessen mit städtebaulichen Qualitäten, sowie dem Interessenausgleich mit anderen Marktteilnehmern, lägen.

TOP 4 Stadtumbau vor Ort: Bremerhaven

Die Tagungsteilnehmer wurden umfassend in die aktuellen Stadtumbauprojekte „Grünhöfe“, „Bürgerpark-Süd“ sowie „Leherheide-West“ eingewiesen und konnten sich vor Ort ein Bild über die aktuelle Situation verschaffen.

Im Anschluss erfolgte eine Führung durch das Bremerhavener Umstrukturierungsprojekt „Alter/Neuer Hafen“. Die beiden ältesten Hafenbecken der Stadt - der Alte Hafen und der Neue Hafen haben ihre hafengewerbliche Funktion verloren, befinden sich aber in einer ä-

ßerst wertvollen Lage zwischen der Weser und der Innenstadt. Für eine zukunftsorientierte Stadt- und Wirtschaftsentwicklung stünden ca. 17 ha zur Verfügung.

Ziel sei es, den Tourismus als weiteres Wirtschaftsstandbein für die Stadt zu gewinnen. Zugleich wüchse Bremerhavens City in einem konzentrierten Prozess der Stadtentwicklung wieder ans Wasser heran. Das Projekt Alter/Neuer Hafen greife die aktuellen Kompetenzen der Stadt ebenso auf, wie ihre historischen Bezüge.

(Web Site: <http://www.bean-bremerhaven.de/>)

01. Juni 2005

Herr Stubbe eröffnet den zweiten Sitzungstag und stellt den Referaten voran, dass Ziel dieser Diskussion sein solle, herauszufinden, ob BID's auch ein geeignetes Instrument für die Wohnungswirtschaft sein können.

TOP 5 Business improvement districts

Herr Leicht – Planpool, erklärt, die Idee die hinter den BID-Modellen stehe, sei unter anderem die Abbildung von Mall-adäquaten Bedingungen im innerstädtischen Bereich. Vor dem Hintergrund der wachsenden Konkurrenz durch Einkaufszentren sollen die Vorteile der Center (z.B. Sicherheit-Sauberkeit-Service, PKW-Erreichbarkeit, komplettes Angebotssortiment) mit denen der innerstädtischen Lage (vielfältige Nutzungen, öffentlicher Raum, ÖPNV Anbindung, gewachsene Strukturen und Flair) in Verbindung gebracht werden. Letztendliches Ziel sei die Rückgewinnung und Bindung von Kunden, Besuchern sowie Mietern, und damit die Erhaltung der innerstädtischen Funktionsvielfalt, einschließlich der Dienstleistungs- und Wohnnutzungen.

Business Improvement Districts werden klassischerweise auf dem privaten Engagement, der in einem innerstädtischen Gebiet ansässigen Grundstückseigentümer und Mieter, beruhen. Aufgrund eines gemeinsamen Leidensdruckes (z.B. Rückgang der Kunden, Defizite im öffentlichen Raum, unzureichende Verkehrsanbindung, Angebotslücken) schlossen sich die Betroffenen auf freiwilliger Basis zu einem BID zusammen.

Der erste Schritt bestünde neben einer territorialen Abgrenzung des Geltungsbereichs, in der Einrichtung eines Budgets. Mithilfe des Budgets würden in der Folgezeit (in der Regel 5 Jahre) sämtliche Einzelmaßnahmen realisiert. Um die verfügbaren Mittel zielgerecht einsetzen zu können, sei die Erstellung eines Businessplanes für das BID unerlässlich. Die nötigen

Vorarbeiten hierzu würden, nach einer Bestandsaufnahme, in der Definition von Zielen und den dazu notwendigen (und in einer begrenzten Zeit umsetzbaren) Maßnahmen bestehen. (Mehr Information unter: www.stadtanalyse.de sowie www.bid-duisburg.de)

Herr Bernd Reichhardt - Handelskammer Hamburg, Geschäftsbereich Starthilfe & Unternehmensförderung, verweist auf die gleiche Ausgangssituation wie im vorangegangenen Vortrag, nämlich der veränderten Lagequalität von Standorten. Im Gegensatz zu der freiwilligen Regelung in NRW verfüge Hamburg seit 2004 über eine Landesgesetzliche Regelung. Der Innovationsbereich (BID) umfasse eine Straße oder ein Quartier, in dem in eigener Organisation und Finanzverantwortung, Maßnahmen zur Verbesserung der Situation von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben ergriffen werden können. Die Finanzierung erfolge in erste Linie durch die Grundeigentümer über einen Aufschlag auf die Einheitswerte der Grundsteuer. Basis für die Errichtung eines Innovationsbereiches sei die Zustimmung von mindestens 15% der Eigentümer. Andersherum dürfen jedoch nicht mehr als 30% der Eigentümer dagegenstimmen. Ebenso werden ein detaillierter Maßnahmen- und Finanzierungsplan erarbeitet, welche bei den zuständigen Behörden zur Prüfung eingereicht werden müssen. (Aktuelle Beispiele finden Sie unter: www.bid-1.de sowie www.hk24.de/bid)

Nach Beendigung der Vorträge findet eine Diskussion statt, zentrale Themen waren dabei:

- Mögliche Rechtsformen der Organisation der Händler, und damit verbunden der Umgang mit „Trittbrettfahrern“
- Die Möglichkeit der Einbeziehung von Gewerbetreibenden.
- Vorteile der BID's und Verhältnis zur Städtebauförderung.

Als Ergebnis der Diskussion zeigte sich, dass das bottom up Prinzip den Vorteil in sich bringe, dass die Initiative von den Händlern ausginge, und somit die Akteure frühzeitig in die Planungen einbezogen würden und damit schnelle, pragmatische Nutzungsvorschläge für konkrete Bedarfslagen erarbeitet und umgesetzt würden. Aufgrund der gemeinsamen Finanzierung sei von allen Seiten auch stets das Interesse am Gelingen gegeben.

Der Bezug zu wohnungswirtschaftlichen Fragestellungen bestände primär darin, dass die Qualität des Einzelhandels den Versorgungscharakter in einem Quartier widerspiegele.

Der Arbeitskreis beschließt die Wiedervorlage dieses Themas in ca. einem Jahr, um erste Praxiserfahrungen zu evaluieren.

TOP 6 Aktuelle Entwicklungen im Städtebau

Herr Michael Sachs - SAGA / GWG, gibt Ergebnisse der Zwischenevaluierung zum Programm „Soziale Stadt“ bekannt.

Als positiv seien der Gebiets- und Quartiersbezug, die ressortübergreifende Kooperation, die Verknüpfung von investiven mit nicht investiven Maßnahmen sowie der präventive Charakter des Programms hervorzuheben.

Negativ mache sich bemerkbar, dass sich bisher kein konsensfähiges Leitbild etablieren konnte. Zudem zeige sich, dass soziale Erosion und Segregation gemildert, aber nicht verhindert werden könne. In diesem Zusammenhang stehe nunmehr die Auseinandersetzung, ob man zukünftig ethnisch homogene Quartiere akzeptieren solle, oder nicht. Die chronische Unterfinanzierung der Länder und Kommunen erzeuge einen Ressortegoismus und führe letztendlich dazu, dass sich der Staat mehr und mehr aus der Verantwortung zurückziehe.

Er formuliert daraus resultierende Vorschläge. So solle der Bezug Quartier – Gesamtstadt deutlicher herausgestellt werden. Gesamtstädtisch erzeugte Probleme können nicht nur im Quartier gelöst werden. Durch ein Wegsanieren von problematischen Mietergruppen erreiche man lediglich die Filtration in andere Stadtteile hinein, und somit eine Verschiebung des eigentlichen Problems, ergo müssten die Zusammenhänge zwischen Armut, Migration, lokaler Ökonomie und Bildung besser erkannt und verstanden werden. Die Ziele der Stadtplanung sollten nüchterner formuliert werden, und nur in einem Maße, dass sie auch erreichbar blieben.

Für eine kontinuierliche Quartiersentwicklung sei eine bessere, ressortübergreifende Kooperation nötig. Wohnungsunternehmen müssen als verlässlicher Partner stärker einbezogen werden und den Schulen obläge es, sich als zentraler Akteur vor Ort zu entwickeln. Die Wirtschaftsförderung solle Wert auf einen kleinteiligen, räumlichen Bezug legen.

Herr Dr. Hunger, Gesamtverband der Wohnungswirtschaft, informiert über die Verbandsarbeit zum Thema Städtebau. Folgende Themengebiete wurden dabei umrissen:

- Technische Infrastruktur und die Kooperation aller Prozessbeteiligten
- Planungsrechtliche Konsequenzen bei Nachnutzungsflächen (gerade bei großen Grünflächen bestehe die Gefahr, dass aus Innenbereich Außenbereich werde, und damit das Baurecht verfiere)
- Instrumente zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Sachstand bezüglich der Gründung einer Baukulturstiftung

TOP 7 Nächste Sitzung des Arbeitskreises

Termin: 07./08. November 2005 in München.

Diese Veranstaltung findet gemeinsam mit dem AK Wohnungsmarkt zum Thema „Dienstleistungen im Quartier“ an.

Herr Stubbe informiert, dass geplant sei, die Frühjahrstagung 2006 in England zur Thematik des sozialen Wohnungsbaus nach der Wohnungsprivatisierung in den 80ern, stattfinden zu lassen. Dafür gebe es jedoch noch eine Vorabinformation an die Unternehmen.

Mit diesen Worten schließt Herr Stubbe die Tagung, bedankt sich bei den Teilnehmer für die regen Diskussionen und Gespräche und wünscht ihnen eine gute Heimfahrt.

Matthias Kaufmann

Assistent der Geschäftsführung

Leipzig, den 27. Juni 2005

Die Unterlagen zu den einzelnen Vorträgen finden Sie auf der AGW-Homepage - intern - Protokolle.