

Altbauaktivierung – Strategien und Erfahrungen



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Altbauaktivierung – Strategien und Erfahrungen

Impressum:

Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn
Deichmanns Aue 31–37, 53179 Bonn

Wissenschaftliche Begleitung: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
Referat II 12 Wohnen und Gesellschaft, Mathias Metzmacher (Projektleitung)
Mathias.Metzmacher@bbr.bund.de

Begleitung im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB):
Referat SW I 5 Stadtumbau, Anja Röding

Auftragnehmer: Dr. Anja Nelle (IRS – Leibniz-Institut für Raumbezogene Sozialforschung),
Prof. Dr. Heike Liebmann (B.B.S.M. – Brandenburgische Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und
Modernisierung), Felix Matthes (FORUM Huebner, Karsten & Partner)

Stand: Dezember 2017

Gestaltung: FLMH Labor für Politik und Kommunikation GmbH

Titelbild Quelle: IRS, bearbeitet

Druck: Hinkelsteindruck, Berlin

Bezugsquelle: forschung.wohnen@bbr.bund.de; Stichwort: Altbauaktivierung

Nachdruck und Vervielfältigung: Alle Rechte vorbehalten

Nachdruck nur mit genauer Quellenangabe gestattet. Bitte senden Sie uns zwei Belegexemplare zu.

Die vom Auftragnehmer vertretene Auffassung ist nicht unbedingt mit der des Herausgebers identisch.

ISBN 978-3-87994-221-3

Bonn 2018

Einleitung

Wichtige Ziele der Stadtentwicklungspolitik des Bundes sind die Stärkung der Innenentwicklung und der Erhalt des baukulturellen Erbes mit der Inwertsetzung von Altbauten. Die Städtebauförderung, insbesondere die Programme Städtebaulicher Denkmalschutz und Stadtumbau, unterstützen Kommunen dabei, diese Ziele zu erreichen. Wie stark sich Bund und Länder für die Bestands- und Innenentwicklung einsetzen, zeigt die sehr positive Entwicklung der Städtebauförderung. So hat allein der Bund im Jahr 2017 790 Millionen Euro als Bundesfinanzhilfen für den Städtebau eingesetzt. Bund und Länder haben 2017 die Programme Stadtumbau Ost und West auf der Grundlage einer Evaluierung zu einem gemeinsamen Programm zusammengeführt. Aufgrund des hohen Stadtumbaubedarfs wurden die Stadtbaumittel des Bundes um 50 Millionen Euro auf insgesamt 260 Millionen Euro aufgestockt.

In allen Städtebauförderprogrammen wurde mit der Verwaltungsvereinbarung 2017 das Instrument der Sicherung für Altbauten und andere das Stadtbild prägende Gebäude mit einem reduzierten kommunalen Eigenanteil von 10 Prozent eingeführt. Zuvor hatte eine im Jahr 2010 eingeführte besondere Förderung der Sanierung und Sicherung von Altbauten im Programm Stadtumbau Ost deutliche Erfolge gezeigt. In vielen ostdeutschen Kommunen konnte wertvolle Bausubstanz gesichert und wieder in Wert gesetzt werden. Diese sichtbaren Zeichen gegen den Verfall eröffneten vielfach neue Perspektiven für innerstädtische Quartiere. Das ist gerade in Regionen

mit rückläufiger Nachfrage von besonderer Bedeutung. Mit den neuen Fördermöglichkeiten setzen sich Bund und Länder noch stärker als bisher für die Bestands- und Innenentwicklung und den Erhalt des baukulturellen Erbes ein.

Der Bund fördert den Austausch zwischen Kommunen und die Verbreitung erfolgreicher Instrumente, Verfahren und Umsetzungsbeispiele. So findet jährlich ein Kongress zum Städtebaulichen Denkmalschutz statt, und auch im Rahmen von Stadtumbauveranstaltungen steht der Umgang mit Altbauten immer wieder im Mittelpunkt. Darüber hinaus engagiert sich der Bund in der Förderung von Forschungsvorhaben, die dazu beitragen, erfolgreiche kommunale Strategien zu identifizieren und zu verbreiten. In diesem Zusammenhang entstand auch diese Broschüre. Sie ist ein Ergebnis des Ressortforschungsprojektes „Altbauaktivierung – Strategien und Erfahrungen“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung und des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. Ziel des Projektes war es, die aktuellen Entwicklungstendenzen und Problemlagen von innerstädtischen Altbaubeständen im Quartierskontext darzustellen, kommunale Altbaustrategien und private Initiativen zu analysieren und für die Öffentlichkeit Informationen zum Thema aufzubereiten.

Die Städte Hann. Münden, Lüdenscheid, Plauen und Pößneck haben dieses Projekt intensiv unterstützt und



im Rahmen von Workshops Fragen zu Instrumenten und Strategien diskutiert. In Hann. Münden und Plauen fanden darüber hinaus im Frühjahr 2017 Fachveranstaltungen des Bundes zur Altbauaktivierung statt. Die Stadt Stollberg hat das Projekt als ergänzende Fallstudie bereichert.

Diese Broschüre soll Anregungen dafür liefern, diese Diskussionen auch in andere Städte zu tragen. Zehn Fragen sollen zum Nachdenken über Instrumente und Akteurskonstellationen anregen. Ausgewählte Beispiele zeigen, wie Altbauaktivierung erfolgreich gestaltet werden kann.

Ein herzlicher Dank an alle Beteiligten in den Städten für ihre Mitwirkung an diesem Projekt!

Herausforderungen in der Altbauaktivierung

Die Stärkung der Innenstädte ist von besonderer Bedeutung für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Leerstehende oder sanierungsbedürftige Altbauten stellen gerade in innerstädtischen Quartieren einen städtebaulichen Missstand dar. Sie beeinträchtigen das Image von Wohnquartieren und Einzelhandelsstandorten.

Innerstädtische Altbaubestände bilden unterschiedliche Quartierstypen: Historische Ortskerne mit regionaltypischen Besonderheiten (Fachwerk, Naturstein, Backstein etc.), gründerzeitliche Stadterweiterungen mit einer mehr oder weniger starken Durchmischung von Wohnen und Gewerbe oder innerstädtische Siedlungen der 1920er und 1930er Jahre. Durch Zerstörung und Stadtsanierungen aller Bauepochen weisen viele innerstädtische Quartiere heute eine heterogene Bebauung auf.

Die Gründe für den Leerstand und Sanierungsbedarf von Altbauten sind vielfältig und überlagern sich: Sie können mit der Bautypologie, dem Zustand der Gebäude und ihrer Lage oder auch mit den fehlenden Handlungsstrategien bzw. -möglichkeiten der Eigentümer verbunden sein. In den Gründerzeitquartieren stellen leergefallene Fabrik-, Verwaltungs- und Infrastrukturgebäude eine besondere Herausforderung dar. Denn bei ihnen handelt es sich oft um große Immobilien, für die eine neue Nutzung nicht auf der Hand liegt und deren Umbau hohe Investitionen erfordert.

Herausforderungen und Handlungsbedarfe bei der Altbauaktivierung lassen sich sowohl auf der Quartiers- als auch auf der Einzelobjektebene beschreiben:

Quartiersebene

Unklare Quartiers-/Wohnungsmarktperspektive

Dieser Aspekt berührt die Frage des Wohnungsmarktes und des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage. Herausforderungen und Hemmnisse für die Altbauaktivierung sind zum Beispiel ein niedriges Mietniveau im Altbau oder die fehlende Nachfrage nach sanierten Altbauten.

Unattraktives städtebauliches Erscheinungsbild bzw. Wohnumfeld

Fehlendes Grün, beschädigte Gehwege, schlechte Straßenbeleuchtung, hohes Verkehrsaufkommen sind klassische Herausforderungen in diesem Bereich.

Defizite in der Infrastrukturausstattung

Nutzungsdefizite im Bereich der Infrastruktur (Ausstattung mit Schulen und Kitas, Ladenleerstand, schlechte ÖPNV-Anbindung oder Mangel an Pkw-Stellplätzen) wirken sich nachteilig auf die Attraktivität des Quartiers aus.

Schlechtes Image des Quartiers

Historische (Vor-)Urteile und Milieuprobleme („hier wohnt man nicht“) stellen eine besondere Herausforderung dar, wenn sie mit real vorhandenen Lagenachteilen (unattraktives Wohnumfeld, Defizite in der Infrastruktur) korrespondieren.

Einzelobjektebene

Unklare Investitionsperspektive

Analog zur Quartiersperspektive stellen auf der Objektebene die Unsicherheit über die Rentabilität von Investitionen sowie die Unkenntnis von Eigentümern über Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten Herausforderungen dar.

Schwieriges wohnungswirtschaftliches Umfeld

In entspannten Wohnungsmärkten sind die Erwartungen potenzieller Nutzer an die Wohnungen besonders hoch, die Konkurrenz um Mieter drückt den Mietpreis und erhöht die Fluktuation. Ein unattraktives Erscheinungsbild der Erdgeschosszonen (trading down) erschwert die Suche nach Mietern ebenso wie die Konkurrenz mit Wohnungsangeboten in stärker aufgewerteten Quartieren.

Mangelnde Passfähigkeit von Angebot und Nachfrage

Die Grundrisse, die Raumhöhe oder die Ausstattung von Altbauten treffen nicht immer die Nachfrage am Immobilienmarkt. Das gilt für Wohnungen wie für Gewerberäume und erfordert kreative Lösungen im Umbau, die den baukulturellen Wert erhalten.

Hohe Investitionskosten und Sanierungsstau

Die oft über Jahrzehnte ausgebliebene Instandhaltung und Sanierung führen teilweise zu sehr hohen Investitionskosten, die eine Sanierung ohne Einsatz von Fördermitteln nicht mehr wirtschaftlich vertretbar erscheinen lassen. Sanierungsstau und augenscheinlicher Leerstand im Quartier entwerten die Investitionen einzelner Eigentümer und können zum Investitionshemmnis werden.

Eigentümer, die nicht handlungsbereit oder handlungsfähig sind

Eigentümer, die sich nicht für den Erhalt ihrer sanierungsbedürftigen Immobilie einsetzen, sind häufig aufgrund

von Alter, Einkommenssituation oder komplizierter Eigentumskonstellation nicht handlungsfähig. Zugleich können Vermögensfiktionen von Eigentümern, falsche Wertvorstellungen oder Erwartungen an eine Wertsteigerung die Entwicklung oder Veräußerung einer Immobilie blockieren.

Kleinräumig und unabhängig von den Entwicklungen im Quartierszusammenhang treten zwei Problemkonstellationen auf:

- Im Umfeld eines schwachen Immobilienmarktes sind Altbauten dann schwer marktgängig, wenn sie sich an Standorten mit Lagenachteilen oder besonderen Belastungen befinden, zum Beispiel an stark befahrenen Durchgangsstraßen.
- Unabhängig von der unmittelbaren Entwicklung von innerstädtischen Altbauquartieren stehen nicht selten Sonderbauten leer, die ihre ursprüngliche Funktion verloren haben (Infrastruktur-, Verwaltungs- oder Gewerbegebäude). Eine stagnierende Nachfragesituation erschwert die Suche nach neuen Nutzungen und verstärkt die Investitionszurückhaltung in diese Bestände.



Quartierstypen

mit vergleichbaren Herausforderungen
und Entwicklungstrends

Versucht man, „Typen“ von Quartieren bzw. Beständen mit vergleichbaren Leerstandsgründen und -perspektiven, Herausforderungen und Entwicklungstrends zu beschreiben, lassen sich folgende Quartierstypen erkennen:

Auf dem Erneuerungsweg („Vorreiter“)

Vorreiter-Quartiere zeichnen sich meist durch eine baukulturell hochwertige Substanz aus. Durch gezielte Förderung ist es der Stadt gelungen, eine Investitionsdynamik zu erreichen. Gleichwohl gibt es noch Probleme an Einzelstandorten zu bewältigen. Vorreiter-Quartiere sind nicht immer deckungsgleich mit Fördergebieten. Gerade bei größeren Fördergebieten sind manchmal nur Teilbereiche „auf dem Erneuerungsweg“.

Am Anfang des Erneuerungsweges

Gemeint sind hier Quartiere, die gesamtstädtisch viele Potenziale bieten, die jedoch mit unterschiedlichen Defiziten (vom Sanierungstau bis zum Milieu- oder Imageproblem) kämpfen und in denen eine Altbauaktivierung noch am Anfang steht.

Auf dem eigenen Erneuerungsweg („Selbstläufer“)

Es handelt sich um Quartiere, in denen, obwohl sie bislang nicht gefördert wurden und die Straßenräume manchmal in schlechtem Zustand sind, Investitionen von Gebäudeeigentümern dazu geführt haben, dass die Gebiete stabil und höchstens punktuell Sanierungstau und Leerstand erkennbar sind.

Auf dem steinigem Weg („bemüht“)

Dieser Typ steht für Quartiere, in denen seit Jahren unter Zuhilfenahme verschiedener Fördertöpfe versucht wird, Eigentümer zu aktivieren. Die Sanierung einzelner Objekte führte jedoch noch nicht zu einer nachhaltigen Aufwertung des Quartiers. Insofern herrscht eine Verunsicherung. Als Gründe für die geringen Erfolge werden gerade in besonders strukturschwachen Räumen meist die fehlende Nachfrage auf der Investoren- und ein begrenztes Interesse auf der Nachfragerseite benannt. Die Fallstudien haben aber auch veranschaulicht, dass sehr große Fördergebiete oft „auf einem steinigem Weg“ sind, weil in der Fläche keine nachhaltige „Aufbruchsstimmung“ erzeugt werden konnte

Auf keinem Weg

Dieser Typ bezeichnet Quartiere, für die es keine oder eine sehr eingeschränkte Nachfrage auf dem Immobilien- und Wohnungsmarkt gibt und in denen komplexe, sich überlagernde Defizite auftreten. Die Strategien sind unklar, weil die Prioritäten und Aufmerksamkeit auf andere Gebiete gelenkt werden. Das „Liegenlassen“ dieser Quartiere kann insofern durchaus Teil einer gesamtstädtischen Strategie sein. Es besteht allerdings die Gefahr, dass bauliche und soziale Entwicklungen prekär werden und ein Gegensteuern zunehmend schwieriger wird.

Eine Diskussion darüber, welchem Typ die Altbauquartiere einer Stadt zuzuordnen sind, kann ein erster Reflexionsschritt sein, um zu überlegen, wie eine Dynamik in der Altbauaktivierung erreicht werden kann. Darüber hinaus geben die folgenden zehn Fragen und Beispiele Anregungen zum Nachdenken und Diskutieren. Ein Kurzprofil der Beispielstädte finden Sie auf Seite 17-18 in der Mitte der Broschüre.

10 Fragen zur Altbau- aktivierung

Kommunen, die erfolgreiche Altbauaktivierung betreiben, kennen und nutzen ein Spektrum von Instrumenten und beziehen verschiedene Akteure in ihre Altbaustrategie ein. Die folgenden zehn Fragen zeichnen sowohl bekannte als auch weniger verbreitete Ansätze und Instrumente nach. Es geht dabei nicht um Vollständigkeit, sondern um Anregungen, die Praktikern in Verwaltung und Zivilgesellschaft Mut machen sollen, sich in der Altbauaktivierung zu engagieren.

I. Fragen zum Instrumenteneinsatz auf der Quartiersebene

- 1 Welche Aktivitäten können ein gutes Image von Altbauten und Altbauquartieren vermitteln?
- 2 Warum sind Quartiersanalysen mit Erhebung der Gebäude nach Baualter, Nutzung, Leerstand und Sanierungsgrad sinnvoll?
- 3 Wie unterstützt ein kommunales Liegenschaftsmanagement die Altbauaktivierung?
- 4 Welchen Beitrag leistet die Aufwertung öffentlicher Räume, um die Attraktivität von Altbauquartieren zu verbessern?
- 5 Sind Gebäude-Checks, die Investoren Optionen und Kosten aufzeigen, ein wirksames Instrument der Altbauaktivierung?

II. Fragen zur Gestaltung von Kooperationen

- 6 Wie gelingt es, Eigentümer von sanierungsbedürftigen oder von leerstehenden Immobilien zum Handeln zu bewegen?
- 7 Welche Rolle spielen Wohnungsunternehmen, soziale Träger oder ähnliche Akteure für Investitionen in die Altbauaktivierung?
- 8 ringen genossenschaftliche und gemeinnützige Nutzungsmodelle die Altbauaktivierung voran?
- 9 Was leisten Vereine und Netzwerke in Altbauquartieren, und wie können Kommunen deren Engagement unterstützen?
- 10 Wie können Kooperationen in der Region die Altbauaktivierung voranbringen?



1. Welche Aktivitäten können ein gutes Image von Altbauten und Altbauquartieren vermitteln?

Die Verbesserung des Images gehört zu den wichtigen quartiersbezogenen Instrumenten im Altbaumanagement. Ein gutes Image entsteht, wenn positiv über ein Quartier berichtet wird. Dazu muss etwas im Quartier passieren. Das können bauliche Eingriffe sein. Oft sind es aber Feste und Aktionen, temporäre oder neue Nutzungen, die die Aufmerksamkeit auf ein Quartier lenken und positive Zuschreibungen auslösen. Der Imagewandel vermittelt potenziellen Investoren eine optimistische Grundstimmung der Quartiersentwicklung und wirkt sich damit positiv auf das Investitionsklima aus. Die Ideen zur Belebung von Gebäuden, zur Zwischenutzung von Brachen und zum temporären Bespielen öffentlicher Räume werden oft von Vereinen, Eigentümergruppen, Studierenden oder Künstlern initiiert. Stadtverwaltungen können diese Initiativen unterstützen, indem sie bspw. bei der Vermittlung von Räumen, der Erteilung von Genehmigungen für Veranstaltungen oder bei der Öffentlichkeitsarbeit und Kofinanzierung helfen.



Straßenfeste wie die Fête de la Musique werten das Image von Altbauquartieren auf. (Quelle: A. Nelle)

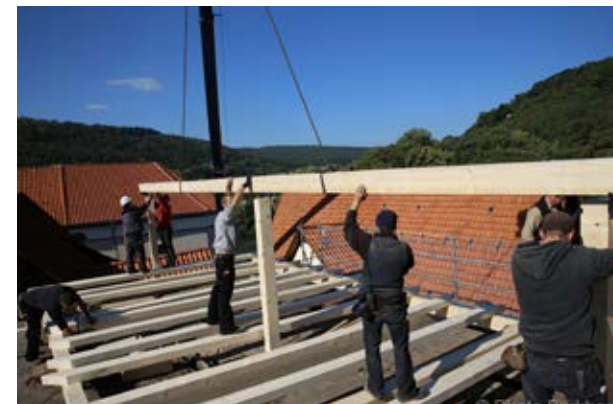
Das Kunstfestival „Denkmal! Kunst – Kunst! Denkmal“ in Hann. Münden

Hann. Münden (24.072 Einwohner) besitzt eine von Fachwerkgebäuden geprägte Altstadt, in der bereits seit den 1970er Jahren Sanierungsgebiete ausgewiesen wurden und deren Aufwertung in verschiedenen Städtebauförderprogrammen unterstützt wurde. Gleichwohl konzentrieren sich in einem Teil der Altstadt Haushalte mit geringem Einkommen, einige Ladenlokale und Häuser stehen leer, und der Erhalt der Bausubstanz stellt eine Daueraufgabe für Denkmalpflege und Eigentümer dar.

Positive Impulse für die Quartiersentwicklung löste ein Imagewandel aus, der maßgeblich durch das Kultur- und Kunstfestival „Denkmal! Kunst – Kunst! Denkmal“ angestoßen wurde. Ausgehend von der Privatinitiative eines Aktivisten wurde das Festival 2007 sowie 2009, 2011 und 2013 durchgeführt. Gut eine Woche lang fanden Musikveranstaltungen, Theater, Kabarett, Lesungen, Performances und Straßenkünstleraktionen sowohl im Freien als auch in ausgewählten Gebäuden statt. Dabei wurden auch unsanierte, ungenutzte und verlassene Baudenkmäler einbezogen und 2013 sogar eine Sanierung angestoßen. Das Kultur- und Kunstfestival wurde im Herbst 2017 erstmals in Kooperation mit vier weiteren Fachwerkstädten (dem sog. Fachwerk5Eck, vgl. Kapitel 10) durchgeführt. Ziel ist, Einwohnern und Gästen die Einzigartigkeit der historischen Altstädte zu vermitteln. Dabei schwingt durchaus die Hoffnung mit, die Aufmerksamkeit auf die Baudenkmale zu lenken und für diese Investoren zu gewinnen. In Hann. Münden ist es in den vergangenen Jahren bereits gelungen, eine bemerkenswerte Aufwertungsdynamik zu entfalten.



Plakat für das Festival 2013



Im Rahmen des Festivals 2013 wurde mit vielen freiwilligen Helfern an der Sanierung eines Altbaus gearbeitet. (Quelle: Bürgergenossenschaft Mündener Altstadt, Fotos: Burkhardt)

2. Warum sind Quartiersanalysen, mit Erhebung der Gebäude nach Baualter, Nutzung, Leerstand und Sanierungsgrad sinnvoll?

Erhebungen zum Gebäudealter, zur Nutzung, zum Zustand und den Eigentumsverhältnissen liefern eine unverzichtbare Datengrundlage für die Analyse der Quartiere und Gebäude. Fundierte Strategien zum Umgang mit der Altbausubstanz bauen darauf auf. In „Altbaustrategien“ werden die Daten genutzt, um Prioritäten zwischen Quartieren festzulegen und Instrumente für eine Altbauaktivierung zu entwickeln.

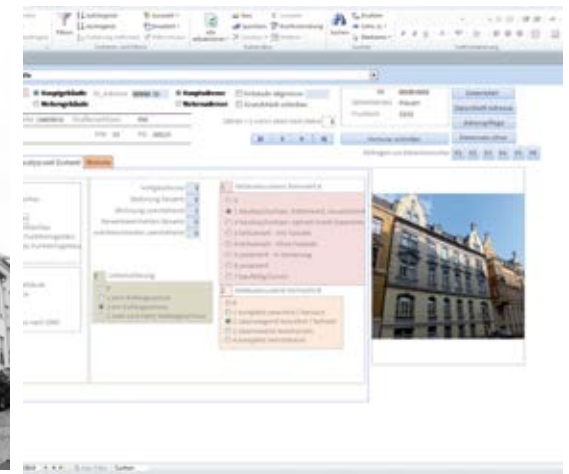


In vielen Kommunen finden sich Elemente einer systematischen Auseinandersetzung mit Altbauquartieren im Rahmen von Entwicklungskonzepten für die Stadt oder ihre Teilräume. Erhebungs- und Entscheidungskriterien beziehen sich häufig auf die Lage und städtebauliche Bedeutung der Gebäude sowie Alter, Qualität und Zustand des Bauwerks. Zudem sind längerer Leerstand und schwierige Nutzungsperspektiven weitere Kriterien für prioritären Handlungsbedarf.

Eine gesamtstädtische Erhebung und Kartierung von



Leerständen und Sanierungsbedarf im Altbau ist hilfreich, um Handlungsschwerpunkte für die Altbauaktivierung festzulegen. In einigen Städten werden Datenbanken aufgebaut, um verschiedene Handlungsbedarfe auch als Karten abbilden zu können und Veränderungen zu dokumentieren.



Die „Wohnbrachen“ in Plauen befinden sich häufig an Hauptverkehrsstraßen. (Quelle: IRS)

(Quelle: Stadt Plauen)

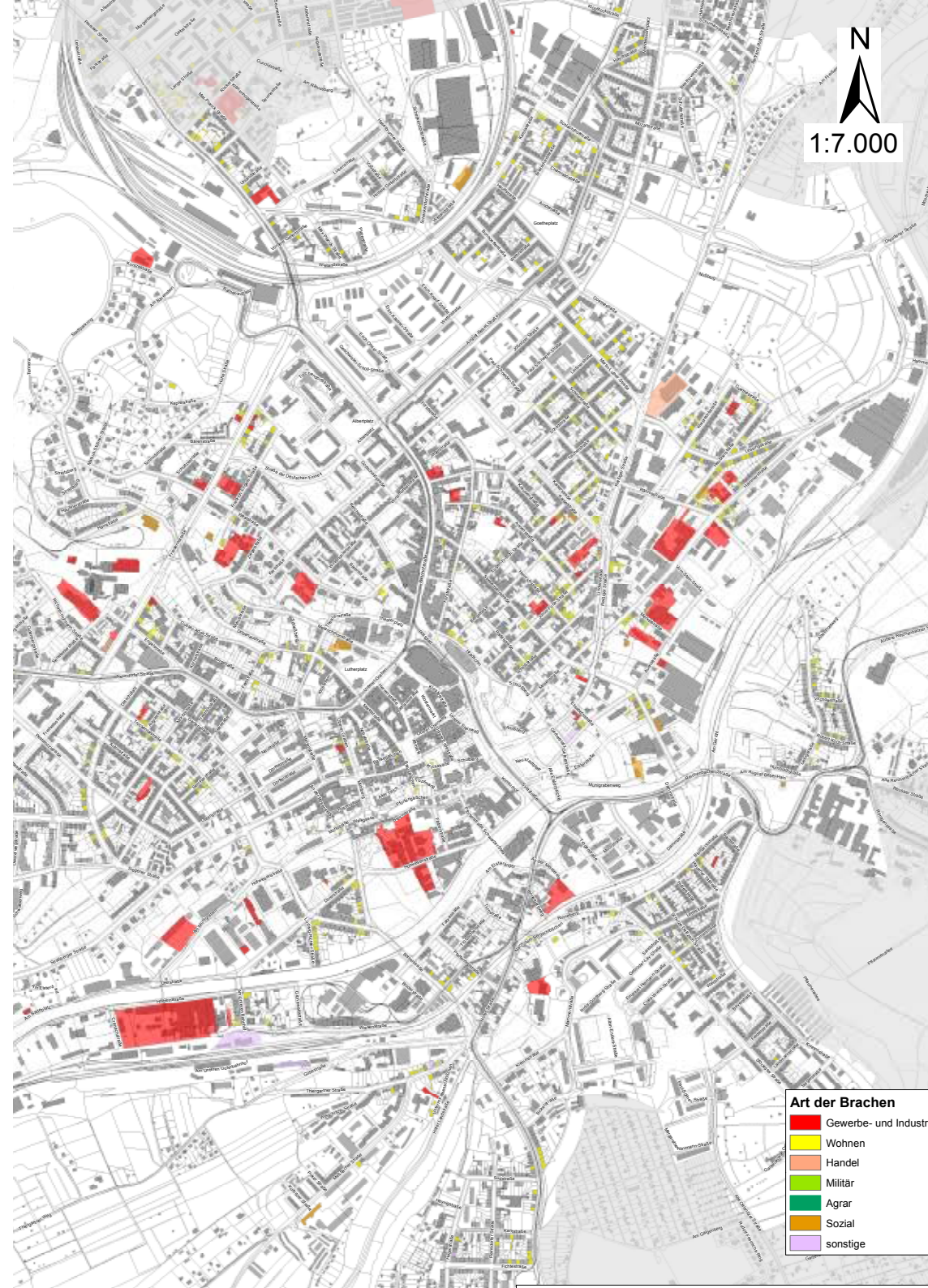
Brachenmonitoring in Plauen

Plauen (65.659 Einwohner) im sächsischen Vogtland verfügt über einen sehr großen, gründerzeitlich geprägten Altbaubestand, der erhebliche Leerstandsprobleme aufweist. Die Stadt Plauen hat in den vergangenen Jahren eine Gebäude- und Wohnraum-Datenbank erstellt. Sie enthält Grundlagendaten wie Typ und Baualter der Gebäude, Sanierungsstand, Denkmalwert, Leerstand, Funktion/Nutzung, die durch Inaugenscheinnahme laufend aktuell gehalten wird.

Auf Grundlage der Daten hat die Stadt Plauen 2015 ein gesamtstädtisches, d.h. fördergebietsunabhängiges „Fachkonzept Brachen“ erarbeitet, das verschiedene Brachentypen unterscheidet. Neben „Gewerbe- und Industriebrachen“ sind für die Altbauaktivierung insbesondere die „Wohnbrachen“ von Interesse.

Das Brachenkonzept liefert nicht nur eine Datenbasis, sondern wird als ein Instrument für den Umgang mit den Brachen genutzt. Unterschieden wird zwischen den vier Kategorien: Nachnutzung, Umnutzung, Rückbau und (Teil) Rückbau mit Nutzungsoption. Jede Brache wird einer Kategorie und einer von drei Prioritätsstufen zugeordnet. Für die Zuordnung der Prioritäten sind städtebauliche Gesichtspunkte sowie der Zustand der Immobilien relevant. Für die innerstädtischen Wohn- und Gewerbebrachen steht die Altbauaktivierung im Vordergrund. Der überwiegende Teil dieser Altbauten ist den Kategorien Nachnutzung, Umnutzung oder (Teil)Rückbau mit Nutzungsoption zugeordnet.

Fachkonzept Brachen der Stadt Plauen, 2015
(Quelle: Stadt Plauen)



3. Wie unterstützt ein kommunales Liegenschaftsmanagement die Altbauaktivierung?

Ein strategisches Liegenschaftsmanagement kann für die Altbauaktivierung sehr hilfreich sein. Es eröffnet Kommunen die Möglichkeit, in den relevanten Altbauquartieren Einfluss auf Entwicklungen am Immobilienmarkt zu nehmen. Eine aktive Liegenschaftspolitik löst Blockaden auf, die durch ungünstige Grundstückszuschnitte, fehlende Erschließungen etc. entstanden sind.

Alternativ beauftragen Städte Sanierungs- und Entwicklungsträger oder ermutigen städtische Wohnungsbau-gesellschaften, ein altbauaktivierendes Liegenschaftsmanagement zu übernehmen. Die Träger kaufen gezielt Bestände auf, sichern sie und richten sie ansprechend her, bevor sie diese vermarkten. Oft geht es aber auch darum,

Grundstücksneuordnungen vorzunehmen, Erschließungssituationen zu verbessern oder gebäudebezogene Freiräume herzustellen. Hier sind Verhandlungen mit diversen Eigentümern notwendig. In einigen Kommunen ist das Instrument des aktiven Liegenschaftsmanagements im Rahmen städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen genutzt worden.



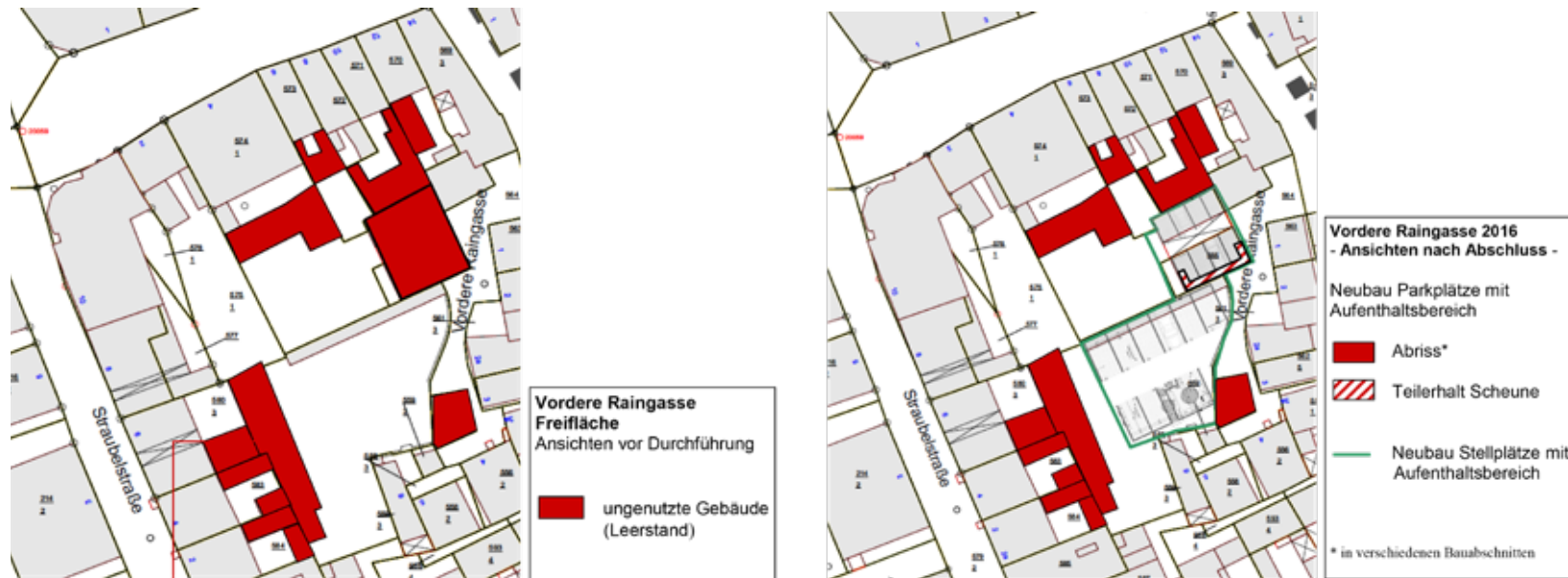
Umstrukturierung von Blockinnenbereichen in Pößneck (oberes und unteres Bild, Quelle: IRS)



Aktives Liegenschaftsmanagement in Pößneck

Pößneck (12.057 Einwohner) im Osten Thüringens verfügt über mehrere Sanierungsgebiete und zwei von Altbauten geprägte Stadtumbaugebiete: Innenstadt und Turmstraße. Trotz punktueller Aufwertungserfolge unter anderem im Rahmen einer Landesgartenschau im Jahr 2000, war die Situation der Altbauquartiere Ende der 2000er Jahre von Leerstand, Sanierungsstau und mangelnder Investitionsbereitschaft der Eigentümer geprägt. Dementsprechend waren die Immobilien und Grundstückspreise in der Innenstadt sehr gering. Die Stadt, die die Situation selbst

rückblickend als sehr schwierig einschätzt („wir waren ganz weit unten“), wurde aktiv, indem sie Gebäude und Grundstücke zu sehr niedrigen Preisen aufkaufte. Aufgrund der Größe und Lage einzelner Grundstücke, der Enge der Bebauung und fehlender Freiflächen übernahm die Stadt eine teilweise Beräumung stark überbauter Innenhofbereiche und ordnete die Grundstücke neu. Dies erwies sich als wichtige Voraussetzung, um attraktive und gut erschlossene Liegenschaften vermarkten zu können.



Umstrukturierung des Blockinnenbereichs Vordere Raingasse (Quelle: KEWOG Städtebau GmbH)

4. Welchen Beitrag leistet die Aufwertung öffentlicher Räume, um die Attraktivität von Altbauquartieren zu verbessern?

Ein klassisches Instrument der behutsamen Stadterneuerung ist die Aufwertung der öffentlichen Räume in Altbauquartieren. Die Herrichtung von Straßen, Plätzen und Parks erhöht die Lebensqualität im Quartier und verbessert das Quartiersimage. Zudem können damit Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, zur Herstellung von Barrierefreiheit und zur Klimaanpassung verbunden werden. Die Aufwertung öffentlicher Räume wird im Rahmen aller Städtebauförderprogramme unterstützt.

In vielen Städten werden Aufwertungsmaßnahmen öffentlicher Räume an Beteiligungskonzepte geknüpft. Mancherorts gibt es Ideenwerkstätten oder Abstimmungsverfahren über Straßenmöblierungen oder Platzgestaltungen. Auch legen die Bürger gelegentlich selbst mit Hand an und setzen Pflastersteine oder helfen beim Bepflanzen von Grünanlagen. Diese Aktionen stiften Gemeinschaft, schaffen Teilhabe und wirken identitätsfördernd.



Aufgewertete Straßen im Fördergebiet Schloßberg in Plauen (oberes und unteres Bild, Quelle: Stadt Plauen)



Die Aufwertung öffentlicher Räume hilft dabei, weitere Investitionen anzustoßen. Die Stadt signalisiert den Eigentümern, dass es sich lohnt, in diesem Quartier Gebäude zu sanieren. In den historischen Stadtkernen werden Investitionen in öffentliche Räume auch zur Stärkung des Tourismus, des Einzelhandels und der Gastronomie getätigt. Sie haben dann auch eine gesamtstädtische Signalwirkung.

Dynamik am Schloßberg in Plauen

Die sächsische Mittelstadt Plauen verfügt über viele Gründerzeitgebiete, von denen mehrere Gebiete bereits mit den Programmen der Städtebauförderung unterstützt wurden. Durch die Größe der Gebiete (bspw. umfasste das Stadtumbaugebiet Kernstadt ca. 470 ha) erreichten Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum allerdings lange Zeit keine hohe Sichtbarkeit. 2011 wurde das Stadtumbaugebiet „Schloßberg“ festgelegt. Es umfasst 30 ha und ist Teil der Bahnhofsvorstadt. Der Wohnungsleerstand im Gebiet lag 2010 bei 32,4 Prozent (491 von 1.515 Wohnungen). In der Altbausubstanz betrug der Leerstand sogar mehr als 40 Prozent. Die Stadt konzentrierte Aufwertungen in den öffentlichen Straßenräumen, erneuerte eine Treppenanlage und schuf Spielplätze für Kinder. Einige Eigentümer zogen nach und sanierten ihre Häuser. Zudem traten private Investoren an die Stadt heran und bekundeten Interesse für den Erwerb von Immobilien in diesem Gebiet. Die Stadt vermittelte daraufhin Kontakte zu den Gebäudeeigentümern. Neben den Wohnhäusern aus der Gründerzeit wurden auch große, ehemalige Stickereigebäude zu Wohnzwecken umgebaut.

Bis 2016 ist der Wohnungsleerstand auf 22 Prozent gefallen. Das Gebiet Schloßberg ist Repräsentant für den Typus „Auf dem Erneuerungsweg“. 2010 wurden 63 Gebäude im Gebiet als „unsaniert und ruinös“ eingestuft. Die Zahl konnte bis 2016 auf 21 Gebäude gesenkt werden. Trotz der sichtbaren Dynamik gibt es aber noch einiges zu tun, und der Leerstand ist mit mehr als 20 Prozent noch hoch.



Spielplatz für Kinder und neue Treppenanlage im Fördergebiet Schloßberg in Plauen (Quelle: Stadt Plauen)

5. Sind Gebäude-Checks, die Investoren Optionen und Kosten aufzeigen, ein wirksames Instrument der Altbauaktivierung?

Oft besteht eine sehr gute Chance für eine Altbauaktivierung in einem Eigentümerwechsel. Eine Kommune kann dies durch den Einsatz unterschiedlicher Instrumente unterstützen. Dazu gehören objektbezogene Vermarktungsstrategien: Kommunen stellen auf dem Internetportal der Stadt Immobilienangebote ein oder lancieren öffentlichkeitswirksame Kampagnen, um auf Immobilien aufmerksam zu machen, für die neue Eigentümer gesucht werden.

Der Investitionsbedarf lässt sich bei Altbauten durch Betrachtung von außen oder anhand weniger Fotos jedoch kaum abschätzen. Investoren benötigen aber eine Vorstellung von notwendigen Sicherungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Hier setzen Kommunen an, indem sie selbst oder durch Beauftragte Gebäude-Checks erstellen lassen und als Teil der Vermarktung nutzen. Die Checks beinhalten eine Beurteilung der Sanierungsfähigkeit und des Sanie-

rungsbedarfs des Gebäudes. Manchmal werden sie durch Fachgutachten, bspw. zum Thema Schwammbefall, ergänzt. Zudem weisen die Checks auf baugeschichtliche Besonderheiten hin. Bei ungewöhnlichen Grundrissen werden mögliche Nutzungsvarianten aufgezeigt, um Investoren Umbauoptionen aufzuzeigen. Besonders wichtig ist es, einen Rahmen für Sanierungskosten und Fördermöglichkeiten zu umreißen. Einem potenziellen Investor dient der Gebäude-Check als wichtige Entscheidungsgrundlage für den Kauf. Für die

Kommune ist es nachhaltig, wenn Gebäude und Investor zusammenpassen. Denn ein überforderter oder enttäuschter Neueigentümer blockiert die Altbauaktivierung und damit die Ziele der Stadt.



An mehreren Altbauten in Pößneck hat die Stadt zunächst für einen Rundgang im Rahmen des Tags der Städtebauförderung Tafeln angebracht, die über das Objekt und seine Sanierung informieren. (Quelle: KEWOG Städtebau GmbH, Gestaltung: Schmidt Communication)

OBJEKTbeschreibung

Objekt: WFF 09 - Wohn- und Geschäftshaus
Neustädter Straße 7
87361 Pöbbeck

Gesamtkosten: 87361 Pöbbeck
Gewerker: Pöbbeck
Flur: 000
Flurstück: 407



Auszüge aus dem Grob-Check für die Neustädter Straße 7 mit Bestandsaufnahme, Kostenschätzung und Nutzungsoption, erstellt durch das Architekturbüro Frank Sieber in Ranis
(Quelle: Stadt Pöbbeck)

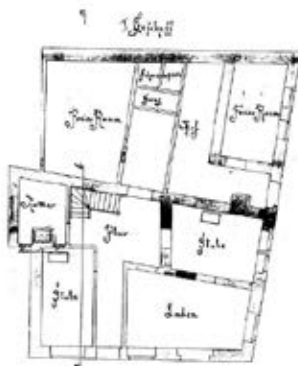
ARCHITEKTURBÜRO
FRANK SIEBER
Objekt: WFF 09 - Wohn- und Geschäftshaus, Neustädter Str. 7, Pöbbeck
Hier: Oberbeschriebung

8. Kostenschätzung

Gegenstand der derzeitigen Bearbeitung
schritt 1. Aus der bisherigen Planung wu
ermittelt.
Für die weiterführenden Maßnahmen ab
im Zuge der weiteren Planungsleistungen

1. Bauabschnitt

Sicherung und Instandsetzung Dachtrags
einschl. Fachwerkwand
Neueindeckung Dach Gebäudeteile
Neustädter Straße und Brunnenasse
Abbruch Hofüberbauung
Architekten- und Ingenieurleistungen
Gesamtkosten 1. Bauabschnitt



Gebäude-Checks in Pöbbeck

In Pöbbeck ist das Eckgebäude Neustädter Straße 7 ein Beispiel dafür, dass Grob-Checks ein wichtiges Element der Altbauaktivierung darstellen. Die Stadt ging 2010 auf die Eigentümerin des sanierungsbedürftigen Gebäudes zu, das in großen Teilen leer stand, und bot ihr Beratung und Unterstützung an. Sie selbst fühlte sich der Aufgabe nicht gewachsen, aber ihr Sohn, der das Gebäude übernahm, konnte dafür gewonnen werden, eine Investition zu erwägen. Die Stadt bot an, ein Sicherungs- und Nutzungskonzept für das Haus erstellen zu lassen. Das Konzept wurde von der Stadt beauftragt und aus Städtebaufördermitteln bezahlt. Im Rahmen des Konzeptes wurden auch die voraussichtlichen Gesamtkosten für eine Sanierung bzw. für eine

Sicherung ermittelt. Die Sicherung des Objektes wurde mit Städtebaufördermitteln aus dem Programm Stadtumbau Ost gefördert. Auf Basis der Kalkulationen und Fördermittelbewilligungen gewährte die Bank dem Eigentümer einen Kredit. Heute bewohnt der Eigentümer mit seiner Familie eine große Wohnung in dem sanierten Gebäude. Darüber hinaus vermietet er zwei kleinere Wohneinheiten. Im Erdgeschoss baut er in Eigenleistung eine Ladeneinheit aus. Ganz ähnlich ist die Stadt bei mehreren anderen Immobilien verfahren, sowohl bei Wohngebäuden wie den denkmalgeschützten Häusern am Kirchplatz als auch beim ehemaligen Schillergymnasium. Dessen Umbau übernimmt die Arbeiterwohlfahrt 2017. Auch hier war das von der Stadt geförderte Nutzungskonzept der Anstoß für die weiteren Investitionen.



Neustädter Straße 7 vor (oberes Bild, Quelle: KEWOG Städtebau GmbH) und nach der Sanierung (unteres Bild, Quelle: IRS)

Stadtprofile

Hann. Münden (24.072 Einwohner), im Südosten Niedersachsens gelegen, besitzt eine von Fachwerkgebäuden geprägte Altstadt, die im 12. Jahrhundert als Planstadt mit rechtwinkligen Straßenverläufen angelegt wurde. Hann. Münden war eine wichtige Handelsstadt. Nach dem Zweiten Weltkrieg sank aufgrund der peripheren Lage im Zonenrandgebiet die Einwohnerzahl. Bis heute steht die Stadt stellvertretend für kleinere Städte in strukturschwachen Regionen. Bereits Ende der 1960er Jahre begannen in Hann. Münden Aktivitäten zur Stadterneuerung. Sie fokussierten auf die Altstadt und hatten neben der Verlagerung von Betrieben aus der Altstadt auch den Erhalt der historischen Bausubstanz zum Ziel. Die Altstadt ist in mehrere Sanierungsgebiete unterteilt, in denen unterschiedliche Städtebauförderprogramme zur Anwendung kommen. Eine Besonderheit in Hann. Münden ist seit 2013 die überörtliche Vernetzung mit vier weiteren Städten im sogenannten Fachwerk5Eck (siehe Frage 10) sowie eine Bürgergenossenschaft, die sich für die Altbauaktivierung engagiert.



Lüdenscheid (75.249 Einwohner) in Nordrhein-Westfalen ist für die ehemals industriell geprägte Sauerland-Region sowie für das benachbarte Bergische Land (sog. „Bergisch-Märkische Hochflächenorte“ mit einer besonderen Topographie) typisch. In Lüdenscheid gibt es ein breites Spektrum an Altbauquartieren. In der Altstadt war in den 1980er Jahren nach Protesten eine Flächensanierung gestoppt und eine behutsame Erneuerung durchgeführt worden. Für die Altstadt mit ihren ringförmig angelegten Straßen wurde 2015 ein Handlungskonzept erarbeitet, das am Anfang der Umsetzung steht. Das Gebiet Bahnhofsviertel/Knapper Straße ist ein Gründerzeitgebiet, das über mehrere Jahre im Rahmen der REGIONALE 2013 und des Bund-Länder-Programms Stadtumbau West gefördert wurde. Die Perspektiven des Gründerzeitgebiets Tinsberg/Kluse sind noch unklar. Zwei zivilgesellschaftliche Vereine engagieren sich in Lüdenscheid für die Stärkung der Altbauquartiere.

Plauen (65.659 Einwohner) im sächsischen Vogtland hatte seine Blütezeit als Zentrum der Spitzenproduktion vor dem Ersten Weltkrieg. Obwohl im Zweiten Weltkrieg große Teile der Stadt zerstört wurden, gibt es bis heute viele Altbauquartiere. Plauen steht repräsentativ für strukturschwache Städte mit beträchtlichen Altbauleerständen mit mehr als 70 Prozent im unsanierten Altbaubestand und knapp 20 Prozent im vollsanierten. Die Stadt weist eine Vielzahl an Erhaltungsgebieten mit Gründerzeitbeständen auf. Im Stadtumbaugebiet „Schloßberg“ ist in den vergangenen Jahren eine dynamische Entwicklung erreicht worden. In Teilbereichen anderer Gebiete bestehen noch erhebliche Missstände. Es gibt aber auch Quartiere (Süd- und Ostvorstadt), in denen Privateigentümern aktiv geworden sind und ihre Gebäude saniert haben, obwohl die Bereiche nicht als Fördergebiete ausgewiesen wurden und der Zustand der Straßen durchaus Missstände zeigt.



Pößneck (12.057 Einwohner) im Osten Thüringens war vor allem in der Gründerzeit eine bedeutende Industriestadt mit einer Vielzahl von Textilbetrieben, Kakaoverarbeitung und Druckereien. Nur eine Druckerei wurde nach 1990 weiter betrieben. Mitte der 2000er Jahre lag der Leerstand in Teilen der Altbauquartiere bei 90 Prozent. Pößneck verfügt über mehrere Sanierungsgebiete und zwei von Altbauten geprägte Stadtumbaugebiete, das Gebiet Innenstadt und das Gebiet Turmstraße. Seit 2008 hat sich eine starke Allianz für die Innenstadt gebildet. Durch umfassende Unterstützungsangebote der Verwaltung und eine aktive Liegenschaftspolitik konnten das kommunale Wohnungsunternehmen, die Arbeiterwohlfahrt (AWO), die Stadtwerke sowie eine Vielzahl von privaten Eigentümern für die Aktivierung von Altbauten gewonnen werden.

(alle Bilder Quelle: IRS)

6. Wie gelingt es, Eigentümer von sanierungsbedürftigen oder von leerstehenden Immobilien zum Handeln zu bewegen ?

Handelt es sich bei einer leerstehenden, sanierungsbedürftigen Immobilie um Privateigentum, so ist der erste Schritt für eine Altbauaktivierung, den Kontakt zum Eigentümer aufzubauen und dessen Verwertungsinteressen in Erfahrung zu bringen. Häufig nehmen Eigentümer die Sanierung ihrer Immobilie nicht in Angriff, weil sie meinen, dass eine Sanierung aufgrund der hohen Investitionskosten nicht rentierlich sei. In diesem Fall kann es hilfreich sein, dem Eigentümer im Rahmen einer Beratung Sanierungs- und Fördermöglichkeiten aufzuzeigen. Dies kann neue Handlungsoptionen ermöglichen.

Im Falle von „nicht greifbaren“ oder handlungsunwilligen Eigentümern kann die Strategie darin bestehen, einen gezielten Eigentümerwechsel herbeizuführen, wenn erforderlich auch unter Einsatz von rechtlichen Instrumenten. Da die Recherche, der Kontaktaufbau und die Beratung der Eigentümer zeitintensiv sind, greifen einige Kommunen auf externe Unterstützung zurück und beauftragen einen „Eigentümmoderator“ (auch „Kümmerer“ genannt).

Einige Kommunen installieren in dem Altbauquartier, das sie als Fördergebiet ausgewiesen haben, einen Anlaufpunkt für Eigentümer. Hier werden diese gezielt über Fördermöglichkeiten informiert. Die Vorort-Büros werden darüber hinaus auch für Informationsveranstaltungen genutzt sowie zur Vernetzung der Eigentümer und weiterer Akteure im Quartier.



Stadtbaubüro im Gründerzeitgebiet Knapper Straße und Altstadtbüro in Lüdenscheid (Quelle: Stadt Lüdenscheid)

Stadtbaubüro in Lüdenscheid

Lüdenscheid (75.249 Einwohner) im Sauerland in Nordrhein-Westfalen verfügt über eine im Grundriss kreisrunde, erhöht liegende Altstadt und mehrere Gründerzeitgebiete. Nachdem das gründerzeitlich geprägte Gebiet Bahnhofsviertel/Knapper Straße über mehrere Jahre im Rahmen der REGIONALE 2013 und des Städtebauförderprogramms Stadtbau West gefördert wurde, liegt der Fokus seit 2016 auf der Altstadt.

Im Gebiet Knapper Straße hatte die Stadt ein Ladenlokal gemietet und als Anlaufpunkt für die Projekte im Quartier ausgewiesen. 2017 wurde in der Altstadt ein Büro eingerichtet. Ein von der Stadt beauftragter Berater geht auf Eigentümer im Quartier zu und informiert sie über Fördermöglichkeiten. Gute Erfahrungen hat die Stadt mit der Ausreichung von Fördermitteln zur Sanierung der Fassaden gesammelt. Sie verbindet die Förderung mit Auflagen zur denkmalgerechten Instandsetzung. Dadurch werden Anreize gesetzt, die teilweise stark überformten Erdgeschosszonen umzubauen. Der Umbau trägt wiederum zur Aufwertung des Quartiers bei.

Darüber hinaus ist es der Stadt gelungen, Investoren für zwei schwierige Schlüsselimmobilien im Herzen der Altstadt zu finden. Ein in der Stadt bekannter Unternehmer mietete das leerstehende Kino Capitol, sanierte das Gebäude und richtete eine Kochschule im Erdgeschoss ein. Damit wurde ein neues Nischenangebot geschaffen, das zu dem Anspruch der Altstadt passt, eine hochwertige, eher ausgefallene Nachfrage zu bedienen. Schräg gegenüber dem ehemaligen Kino befand sich die Brandwand einer sanierungsbedürftigen Immobilie mit Ladenleerstand. Der Stadt gelang es, zwischen dem Eigentümer und einem Interessenten zu vermitteln, der ein Café eröffnen wollte, um u. a. den in seinem Lüdenscheider Betrieb gerösteten Kaffee anzubieten. Die Brandwand wurde geöffnet, und eine mehrstufige Terrasse bietet heute Sitzplätze mit Blick auf die Kirche.



An der südöstlichen Ecke des Kirchplatzes erstrahlt die Fassade des ehemaligen Kino Capitol in neuem Glanz (links vor und rechts nach der Sanierung, Quelle: Stadt Lüdenscheid).



Das „Kaffee Fabriksken“ (oben die Brandwand vor dem Umbau, Quelle: Stadt Lüdenscheid; unten das Gebäude nach dem Umbau, Quelle: IRS)

7. Welche Rolle spielen Wohnungsunternehmen, soziale Träger oder ähnliche Akteure für Investitionen in die Altbauaktivierung?

Investoren, die einen Bezug zur Stadt haben und die nicht ausschließlich renditeorientiert agieren (müssen), sind ideale Partner in der Stadtentwicklung. Zu diesen Akteuren gehören sowohl kommunale Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften als auch soziale Träger wie die Arbeiterwohlfahrt (AWO) und das Deutsche Rote Kreuz (DRK). Aber auch die örtlichen Verkehrs- und Versorgungsbetriebe sind interessante Partner für die Stadt- und Quartiersentwicklung.

Eine Zusammenarbeit zwischen Stadt und Wohnungsunternehmen hat sich in den vergangenen fünfzehn Jahren insbesondere durch die Stadtumbauförderung in verschiedenen Kommunen etabliert. In einigen Kommunen haben sich die Wohnungsunternehmen aktiv an der Altbauaktivierung beteiligt. Insbesondere in Ostdeutschland wurde in Städten mit hohen Bevölkerungsverlusten eine Diversifizierung oder Umstrukturierung der Unternehmensbestände zugunsten von innerstädtischen Altbauten angesprochen.

Gerade für ältere Menschen ist das Wohnen in der Innenstadt attraktiv, wenn ihnen barrierefreier Wohnraum angeboten wird und die Infrastruktur ihren Bedürfnissen entspricht. Für Rentner ist die Nähe zu Ärzten, Apotheken und Pflegeeinrichtungen wichtig. Hier kommen die sozialen Träger ins Spiel. In mehreren Stadtkernen haben sie Ge-

bäudeblöcke entwickelt und eine Mischung von Altbausanierung und Neubau realisiert. Die gestalterische Qualität der Vorhaben hängt dabei ganz maßgeblich von der Begleitung der Zuständigen vor Ort ab.

Starke Partner in Pößneck

Der thüringischen Kleinstadt Pößneck ist es gelungen, das kommunale Wohnungsunternehmen und die Arbeiterwohlfahrt in die Altbauaktivierung einzubinden. Nachdem die kommunale Grundstücks- und Wohnungsgesellschaft Pößneck-Triptis (GWG) lange kaum in den eigenen Altbaubestand investierte, weil sie selbst nicht an die positive Entwicklung der Innenstadt glaubte, hat sich die GWG in den letzten Jahren zu einem wichtigen Partner der Stadt in der Altbauaktivierung entwickelt. Das Unternehmen verfolgt heute eine Strategie aus Sanierung, Kauf und Verkauf sowie punktuell Abriss. Verkauft werden insbesondere kleinere Einzelobjekte, die auch für private Investoren attraktiv sind. Gekauft werden Gebäude, die das Portfolio abrunden und mit denen Bestandscluster entstehen. Zudem unterstützt

die GWG die Entwicklung von Schlüsselobjekten, für die die Stadt keine Interessenten findet, weil die Gebäude sehr groß sind und die Sanierung aufwändig ist. Ein besonders wichtiges Projekt der GWG ist die im Jahr 2016 abgeschlossene Sanierung der ehemaligen Schönfärberei und der Umbau zu 21 barrierefreien Wohnungen.

Die AWO hat mit der Entwicklung eines Areals an der Fußgängerzone Burgstraße zwischen 2011 und 2014 ein wichtiges Schlüsselprojekt der Altbauaktivierung realisiert. Mit Unterstützung der Stadt erwarb die AWO zusammenhängende Objekte von vier verschiedenen Eigentümern und entwickelte sie zum Projekt „Servicewohnen“. Drei der Altbauten wurden saniert, ein nicht mehr sanierungsfähiges Objekt wurde abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Zudem wurde im rückwärtigen Bereich ein neues Gebäude errichtet, das den Blockrand wieder schließt. Insgesamt sind 38 barrierefreie Wohnungen und eine Tagespflege mit 16 Plätzen entstanden. Die Wohnungen werden für 4,80 bis 5,00 Euro/qm vermietet, die Miethöhe wurde aufgrund der eingesetzten Förderung begrenzt. Die Erdgeschosszone nutzen Dienstleister (Friseur, Fußpflege, Kosmetik) sowie eine Anwaltskanzlei.



Projekt der Arbeiterwohlfahrt in der Breiten Straße: Oben links Straßenfassaden vor (Quelle: KEWOG Städtebau GmbH) und oben rechts nach der Sanierung (Quelle: IRS), unten Lageplan (Quelle: KEWOG Städtebau GmbH, bearbeitet) und Blick in den Innenhof (Quelle: IRS)

8. Bringen genossenschaftliche und gemeinnützige Nutzungsmodelle die Altbauaktivierung voran?

Gerade in strukturschwachen Städten mit entspannten Wohnungsmärkten sind die Aussichten, mit Investitionen in Immobilien Renditen zu erwirtschaften, eher gering. Der fehlende Verwertungsdruck hat bereits vor Jahren die Entstehung neuer Nutzungsmodelle befördert. Dazu gehörten Zwischennutzungen wie z.B. die Wächterhäuser.

Für Selbstnutzer ist die Rendite weniger relevant. Es gibt jedoch Menschen, die aus persönlichen Gründen kein Privateigentum anstreben. Miethäusersyndikate, „Immovielen“ und Genossenschaften bieten Alternativen. Die KfW-Wohneigentumsförderung hat darauf reagiert und erlaubt auch eine Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen. Zudem kann die Sanierung und der altersgerechte Umbau eines Altbaus nicht nur zur Selbstnutzung unterstützt werden, sondern auch dessen Umbau für eine Genossenschaft wird mit Zuschüssen der KfW gefördert.

Bei gemeinschaftlichen Nutzungsmodellen im Altbau bringen die Bewohner in der Regel umfassende Eigenleistungen im Sanierungsprozess ein. Es entsteht eine hohe Identifikation mit den Häusern und eine Sensibilität für die Baugeschichte. Das Engagement der Akteure trägt maßgeblich zur Altbauaktivierung bei. Die Kommune kann die Akteure unterstützen, indem sie Immobilien vermittelt oder Kontakte zu Eigentümern herstellt, die für einen Verkauf oder eine Zwischennutzung offen sind.

Bürgergenossenschaft und Aktion „9 x 24“

Die Gründung der Bürgergenossenschaft Mündener Altstadt eG in der niedersächsischen Kleinstadt Hann. Münden erfolgte 2013 aus dem Anlass, die Brandruine eines Fachwerkhäuses im Rahmen einer öffentlichkeitswirksamen Aktion zu sanieren. Unter dem Slogan „9 x 24“ (neun Tage à 24 Stunden) sollten Helfer während des Festivals „Denkmal! Kunst – Kunst! Denkmal“ die Sanierung beginnen. Da kein einzelner Privateigentümer von dem ehrenamtlichen Engagement profitieren sollte, wurde die Genossenschaft gegründet, die das Gebäude ankaufte. Die Aktion 9 x 24 war ein überwältigender Erfolg: 190 Bauhelfer und professionelle Handwerker leisteten rund 10.000 Arbeitsstunden und wurden dabei von anderen Freiwilligen gepflegt und untergebracht. Um Material- und Sachspenden von Privatpersonen und Unternehmen annehmen zu können, wurde ein Förderverein gegründet, der die Genossenschaft unterstützt. Die Sanierung des Gebäudes war zwar nach neun Tagen nicht abgeschlossen, es wurde durch diese Aktion jedoch ein wichtiger Impuls für die Altbauaktivierung ausgelöst. Die Instandsetzung des Gebäudes wurde von Mündener Bürgern bis 2016 abgeschlossen. Inzwischen hat die Bürgergenossenschaft eine zweite Immobilie in der Altstadt erworben, die derzeit von einer ca. 15-köpfigen Gruppe sukzessive saniert wird.

Laut Satzung ist das Ziel der Bürgergenossenschaft, sich für die Revitalisierung minder genutzter Gebäude und Straßenzüge in der Hann. Mündener Altstadt einzusetzen, um die Stadt wieder attraktiver zu machen. Auf Nachhaltigkeit und Baumaßnahmen im Einklang mit Baubiologie und Ökologie wird dabei geachtet. Die Mitglieder der Bürgergenossenschaft sind in erster Linie Fachwerkliebhaber, die sich der Stadt Hann. Münden verbunden fühlen. Sie stammten zunächst vorwiegend aus Hann. Münden und der Region, zunehmend werden aber auch Menschen aus anderen Teilen Deutschlands und darüber hinaus Mitglieder der Genossenschaft.



Genossenschaftshaus Speckstraße 7 (links, Quelle: IRS), (rechts, Quelle: Stadt Hann. Münden, Fotograf Burkhardt)



Logo der Bürgergenossenschaft (Quelle: Bürgergenossenschaft Mündener Altstadt eG.)



Neues Genossenschaftshaus Radbrunnenstraße 18 (mittig, rechts, Quelle: IRS)

9. Was leisten Vereine und Netzwerke in Altbauquartieren und wie können Kommunen deren Engagement unterstützen?

Aktive Vereine, Initiativen und Netzwerke befördern die Altbauaktivierung. Ob solche Allianzen entstehen können, hängt sehr stark von lokalen Gegebenheiten ab. Engagierte Schlüsselpersonen in Verwaltung und Zivilgesellschaft sind ein wesentlicher Faktor für den Erfolg. Für die Kommunikation und Anbahnung einer Zusammenarbeit gibt es verschiedene Wege.

Das Quartiersmanagement in Soziale-Stadt-Gebieten sowie Citymanagements, die im Rahmen des Programms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren entstanden sind, haben zur Altbauaktivierung beigetragen. Darüber hinaus haben Vorhaben im Experimentellen Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) des Bundes Kooperationen angestoßen. Dazu gehörten die ExWost-Modellprojekte Eigentümerstandortgemeinschaften (ESG), Verbünde im ExWost-Projekt Kooperation im Quartier (KiQ) sowie Jugendinitiativen im Rahmen der ExWoSt-Modellprojekte „Jugend belebt Leerstand“ und „Jugend.Stadt.Labor“.

Vielfach sind durch diese Projekte neue Formen der Zusammenarbeit sowie Netzwerke zwischen den Initiativen, der Verwaltung und den Eigentümern entstanden. Gewerbetreibende und Anwohner bringen sich zunehmend in die Quartiersentwicklung ein. Mancherorts wird das Instrument der Verfügungsfonds der Städtebauförderung erfolgreich eingesetzt, um Initiativen in ihrem Engagement zu unterstützen. Aus den Erfahrungen wird deutlich, dass es durch neue Kooperations- und Kommunikationsstrukturen gelingen kann, private Eigentümer und zivilgesellschaftliche Initiativen stärker in die Altbauaktivierung einzubinden. Im Ergebnis sind nicht nur einzelne Altbauten aktiviert worden, sondern Impulse zur Quartiersaufwertung gesetzt worden. Diese reichen

von der gemeinsamen Hofgestaltung und -nutzung über Straßen- oder Hoffeste bis zu Aufräumaktionen im Gebiet. In schrumpfenden und stagnierenden Kommunen und Quartieren gelingt eine Versteigerung von zivilgesellschaftlichem Engagement vor allem mit Unterstützung durch die öffentliche Hand.

„Die Altstädter“ und der Knapp e.V. in Lüdenscheid

In der nordrhein-westfälischen Mittelstadt Lüdenscheid gibt es eine lange Tradition des zivilgesellschaftlichen Engagements für eine behutsame Stadterneuerung. Bereits in den 1970er Jahren formierte sich Protest gegen die Flächensanierung der Altstadt. Viele Abrisse konnten damals verhindert werden. Vor etwa zehn Jahren gründete sich der Verein „Die Altstädter“, der heute 70 Mitglieder hat. Es sind Einzelhändler, Gastronomen, Eigentümer und Anwohner, aber auch Unterstützer aus anderen Stadtquartieren oder Städten – meist mit familiärem Bezug zur Altstadt. Sie haben sich zum Ziel gesetzt, die Altstadt wieder attraktiver zu machen und starteten eine Offensive zur Instandsetzung der Fassaden und organisierten verschiedene Veranstaltungen. So gibt es eine Reinigungsaktion, einen Pflanztag, ein Mittelalterfest mit Musik und Kunsthandwerk. Auch eine Weihnachtsbeleuchtung wurde gemeinsam angeschafft, und es wurden Postkarten erstellt. Die Stadt bezog den Verein in die Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes Altstadt ein. Nachdem die Altstadt 2017

in die Städtebauförderung aufgenommen wurde, ist der Dialog zwischen Stadt und Verein noch intensiver geworden. Die Vereinsmitglieder sind hervorragend vernetzt und engagieren sich in der Vermittlung von (Gewerbe)Mieter- oder -flächen und der Ansprache von Eigentümern.

In dem gründerzeitlich geprägten Fördergebiet Bahnhofsviertel/ Knapper Straße initiierte die Stadt mit ihrem Stadtumbaubüro die Gründung des Vereins Knapp e.V. Auch hier sind überwiegend Einzelhändler, Gastronomen und Eigentümer aktiv. Der Knapp e.V. organisierte u. a. ein „Summernightshopping“ mit verlängerten Ladenöffnungszeiten. Alle Aktionen wurden bislang ohne Förderung durchgeführt. Gleichwohl unterstützte die Stadt den Verein durch die Aufmerksamkeit auf das Fördergebiet und dadurch, dass sie dem Verein das Stadtumbaubüro für die Vereinsarbeit zur Verfügung stellte.



Logo des Vereins „Die Altstädter“
(Quelle: Altstadt-Lüdenscheid e.V.)



Postkarten des Vereins „Die Altstädter“
(Quelle: Altstadt-Lüdenscheid e.V.)



Graf-Engelbert-Fest in der Altstadt von Lüdenscheid
(Quelle: Altstadt-Lüdenscheid e.V.)

10. Wie können Kooperationen in der Region die Altbauaktivierung voranbringen?

Viele Städte mit historischen Altbaubeständen sehen sich regional vergleichbaren Herausforderungen in der Altbauaktivierung gegenüber, wenn sie von ähnlichen demografischen Veränderungen (Bevölkerungsrückgang, Alterung, sinkender Bedarf an Einzelhandelsflächen) betroffen sind. Sie benötigen integrierte Entwicklungsansätze, um die Altstädte als lebendige Zentren zu stabilisieren. Die historisch gewachsenen, kleinteiligen Gebäudestrukturen und Eigentumsverhältnisse, die Denkmalschutzbelange und besonderen Herausforderungen der Anpassung an zeitgemäße Wohnwünsche, Gewerbeauflagen und Verordnungen erfordern kreative Lösungen. Deshalb suchen Städte einen Austausch und kooperieren mancherorts gezielt, insbesondere in Bezug auf den Tourismus.

Im Zusammenschluss gelingt den Städten auch eine bessere Lobbyarbeit. Sie kann die öffentliche Aufmerksamkeit für das baukulturelle Erbe und dessen gestalterische und bautechnologische Qualitäten erhöhen. In mehreren Bundesländern gibt es Arbeitskreise von Städten mit historischen Ortskernen. Dazu gehören in Brandenburg der vor 25 Jahren gegründete „Arbeitskreis historische Stadtkerne“ mit 31 Mitgliedern und in Nordrhein-Westfalen die „Arbeitsgemeinschaft historische Stadt- und Ortskerne“, in der 56 Städte organisiert sind. Sehr aktiv sind auch Verbände von Städten mit Fachwerkprägung. Die Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e.V. mit ihrem Projekt Fachwerktriennale arbeitet über die Grenzen einzelner Bundesländer hinaus.

Das Fachwerk5Eck

Die Kleinstadt Hann. Münden ist von Fachwerkgebäuden aus verschiedenen Bauepochen geprägt. Seit 2013 kooperiert sie mit den benachbarten Mittelzentren Duderstadt, Einbeck, Northeim und Osterode am Harz im „Fachwerk5Eck“. Dieses Regionsprojekt Fachwerklandschaft Südniedersachsen unterstützt eine gemeinsame Strategie zur Standort- und Wirtschaftsbelebung der historischen Stadtkerne im regionalen und überregionalen Kontext. Ziel des Fünfecks ist die interkommunale Zusammenarbeit in den Bereichen Tourismus, Wirtschaft, Kultur, Kompetenz und Marketing. Die Innenentwicklungspotenziale der Städte sollen unter Wahrung der Fachwerkidentität aktiviert, der Fachwerktourismus ausgebaut und die Ansiedlungs- und Investitionsbereitschaft durch Steigerung der Fachwerkkompetenz erhöht werden. Zudem soll ein Fachwerkmanager und Marketingspezialist die regionale wirtschaftliche Entwicklung fördern. Die fünf Städte engagieren sich in der Vermittlung der Bedeutung des Kulturerbes – in der Region und darüber hinaus. Privatpersonen, Geschäftsleute, Eigentümer, Kulturschaffende, Bewohner und sonstige Interessierte werden angesprochen und für die Herausforderungen im Umgang mit dem Fachwerkbestand sensibilisiert. Dadurch wird ein Bewusstsein für die Qualität des vorhandenen baukulturellen Erbes geschaffen.

Im Hinblick auf die überregionale Aufmerksamkeit kommt den fünf Städten zugute, dass das Fachwerk5Eck 2014 als Premiumprojekt in das Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“¹ aufgenommen wurde (Förderzeitraum 2014 bis 12/2017). In diesem Rahmen wurden eine Reihe von Studien, Gutachten und Konzepten erstellt, unter anderem zu den Themen Tourismus, kulturelles Erbe der Region und Marketing. In jeder Partnerstadt wurde ein leerstehendes oder untergenutztes Gebäude ausgewählt, für das ein Nutzungskonzept erarbeitet wird, auf dessen Basis Investoren und Nutzer gefunden werden sollen (vgl. Kapitel 5: Grob-Checks). Zudem wird derzeit eine Machbarkeitsstudie für die Errichtung einer Lernwerkstatt mit Lehrbaustellen durchgeführt. Organisatorisch wird das Fachwerk5Eck von einem Fachwerkmanagement mit Geschäftsstelle in Northeim geleitet. Die Geschäftsstelle fungiert als Bindeglied zwischen den fünf Städten, zum Fördermittelgeber und zu weiteren Akteuren. Das Projekt hat die Wahrnehmung der verbindenden Fachwerkidentität intensiviert, die Zusammenarbeit der Städte gefördert und das bürgerschaftliche Engagement gesteigert. Vorläufiger Höhepunkt der Kooperation ist der 6. Südniedersächsische Fachwerktag in Northeim und, dass das in Hann. Münden vor zehn Jahren initiierte Kultur- und Kunstfestival „Denkmal! Kunst – Kunst! Denkmal“ erstmals 2017 in allen fünf Städten stattfindet.

¹ <http://www.fachwerk5eck.de>

FACHWERK 5ECK



DUDERSTADT
EINBECK
HANN. MÜNDEN
NORTHEIM
OSTERODE/HARZ



Karte und Logo des Fachwerk-Fünfecks (Quelle: Geschäftsstelle Fachwerk-Fünfeck)



Foto von einem Workshop zum Austausch zwischen Gästeführern mit Tanja Wehr, Sketchnotelovers (Quelle: Geschäftsstelle Fachwerk-Fünfeck)

Fazit

Das Forschungsvorhaben hat gezeigt, dass viele Städte strategische Elemente und Instrumente der Altbauaktivierung bereits erfolgreich einsetzen. Die Umsetzung des Leitbildes der Stärkung der Innenstädte und der Grundsätze der Europäischen Stadt wirkt oft im Sinne einer Altbaustrategie. Die Altbauaktivierung wird durch die Städtebauförderung unterstützt. Bund und Länder haben mit der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2017 ein Signal zur Altbauaktivierung gesetzt: Seit 2017 kann die Sicherung von Altbauten sowie anderen, das Stadtbild prägenden Gebäuden in allen Bund-Länder-Programmen der Städtebauförderung mit einem reduzierten kommunalen Eigenanteil von zehn Prozent gefördert werden. Damit erhalten die Kommunen neue Möglichkeiten, schwierige Objekte anzugehen. Bund und Länder setzen damit ein klares Zeichen, dass sie die Bestands- und Innenentwicklung sowie den Erhalt des baukulturellen Erbes unterstützen.

Im Rahmen des Forschungsvorhabens wurde deutlich, dass starke Allianzen die Altbauaktivierung befördern. Ob solche Allianzen entstehen können, hängt in hohem Maße von lokalen Gegebenheiten und Schlüsselpersonen ab. Die Fallstudien zeigen, dass es keinen „Königsweg“ in der Kommunikation und Anbahnung einer Zusammenarbeit gibt. Gleichwohl verweisen Beispiele immer auf Möglichkeiten und Strategien. In diesem Sinne soll diese Broschüre Anregungen geben und dazu beitragen, dass sanierungsbedürftige oder leerstehende Altbauten in den Kommunen erfolgreich aktiviert werden.



Sanierte und unsanierte Altbauten in Plauen (Quelle: IRS)

Weiterführende Hinweise

Die Ergebnisse des Forschungsvorhabens finden Sie auf der Seite des BBSR, Ressortforschung. Dort sind auch die Dokumentationen der Informationsveranstaltungen in Hann. Münden und Plauen eingestellt.

Folgende Veröffentlichungen geben Hinweise auf Instrumente der Altbauaktivierung:

BMUB (Hrsg., 2014): Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien – „Schrottimmobilien“

http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/verwahrloste_immobilien_broschuere_bf.pdf

BMUB (Hrsg., 2014): Chancen für den Altbau. Gute Beispiele im Stadtumbau Ost

http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/SharedDocs/Publikationen/StBauF/StadtumbauOst/ChancenAltbau.pdf?__blob=publicationFile&v=2

BMUB (Hrsg., 2014): Die besonders erhaltenswerte Bausubstanz in der integrierten Stadtentwicklung. Erkennen, Erfassen, Entwicklung steuern. Kommunale Arbeitshilfe Baukultur

http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/bausubstanz_broschuere_bf.pdf

BBSR, Haus & Grund Deutschland (Hrsg., 2015): Leitfaden Kooperation im Quartier. Empfehlungen für eine quartiersbezogene Zusammenarbeit von Kommunen und Eigentümervereinen. Sonderveröffentlichung, Bonn.

http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2015/DL_KIQ_Leitfaden.pdf?__blob=publicationFile&v=3

BMUB (Hrsg., 2017): Umgang mit Leerstand. Lokale Experten berichten aus der Praxis im Stadtumbau

http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/stadtumbau_leerstand_bf.pdf

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13