

Heike Liebmann
Thomas Thurn

„Zusammenarbeit der Wohnungsunternehmen und der Stadt als Grundlage einer erfolgreichen Stadtumbaupraxis“

11. Werkstattgespräch des Arbeitskreises Stadtumbau der SRL

Die Zusammenarbeit von Wohnungsunternehmen und Kommunalverwaltungen in der Stadtumbaupraxis war Thema des 11. Werkstattgesprächs des Arbeitskreises Stadtumbau der SRL. Je zwei Referenten aus dem Bereich der Wohnungswirtschaft und der Stadtplanung stellten jeweils aus ihrer Sicht Stadtumbauprozesse in Luckenwalde, Guben, Naumburg sowie Zwickau vor. Sehr schnell wurde dabei deutlich, dass gerade in den Städten mit größeren noch unsanierten Altbaubeständen die betriebswirtschaftlich optimalen und städtebaulich wünschenswerten Stadtumbauansätze oft sehr weit auseinander liegen. Treffend zitiert wurde in diesem Zusammenhang eine ostdeutsche Bürgermeisterin mit den Worten: „Was aus wohnungswirtschaftlicher Sicht sinnvoll sein mag, kann aus stadtplanerischer Sicht eine Katastrophe sein.“ (Ein Satz der auch umgedreht seine Bedeutung nicht verliert!)

Am Beispiel der Stadt Luckenwalde wurde der schwierige Aushandlungsprozess zwischen den am Stadtumbauprozess beteiligten Akteuren plastisch dargestellt. Hartmut Heidenreich, Geschäftsführer der BBT GmbH, Berlin, zeigte aber anhand von Beispielen auf, dass aufgrund des zumeist geringen Mietniveaus in ostdeutschen Städten, die Kosten für die Sanierung von Altbaubeständen oft nicht über Mieteinnahmen zu refinanzieren sind. Selbst von der KfW ausgereichte zinsvergünstigte Darlehen gehen von Mietsteigerungen im Ergebnis der Modernisierung aus, die so an vielen ostdeutschen Städten nicht erzielbar sind. Sein Fazit aus rein objektwirtschaftlicher Sicht - das auch von Burkhardt Jarzyna, Geschäftsführer des Wohnungsunternehmens GWG in Naumburg, geteilt wurde - lautete, unter den gegenwärtigen Förderbedingungen sei es oft günstiger, ein Altbauobjekt abzureißen als zu erhalten und zu sanieren. Für Städte wie Luckenwalde mit hohen Wohnungsleerständen in der Innenstadt, würde dies allerdings den Verlust der städtischen Identität bedeuten. Mit ausschließlich betriebswirtschaftlichen Rechnungen lässt sich kein nachhaltiger Stadtumbau betreiben. Andererseits sind nur wirtschaftlich handlungsfähige Wohnungsunternehmen in der Lage, den notwendigen Stadtumbau gemeinsam mit den Kommunen zu meistern. Deshalb hat das städtische Wohnungsunternehmen mit der Stadt Luckenwalde ein Stadtumbaukonzept erarbeitet, das auf einem Kompromiss zwischen objektwirtschaftlichen und städtebaulichen Anforderungen beruht.

Weniger kontrovers diskutiert wurden die von Stephan Kathke, Ernst Basler + Partner, Potsdam, und Renée Junghans, Sanierungsbüro im Geschäftskreis Bauen des Oberbürgermeisters von Zwickau, vorgestellten konkreten Stadtumbauprojekte in Guben und Zwickau. Beide Städte zeichnen sich dadurch aus, dass sie sehr früh die Notwendigkeit eines radikalen Stadtumbaus erkannt haben. Sie haben so vom zögerlichen Stadtumbau-Programmstart in manch anderen Städten profitiert und inzwischen Nägel mit Köpfen gemacht.

In Zwickau hat man sich für den flächenhaften Abriss eines in den 1980er Jahren errichteten Teilbereichs der Großsiedlung Eckersbach entschieden. Rund 3.500 Wohnungen sind dort inzwischen abgerissen. Der ebenfalls notwendige Rückbau der sozialen und technischen Infrastruktur (Kindertagesstätten, Schule, Straßen und Leitungssysteme) konnte allerdings längst nicht mit dem Abrisstempo der Wohnungen Schritt halten.

Auch in der Stadt Guben an der Neiße, wo im Jahr 2002 ca. 3.000 der etwa 14.000 Wohnungen leer standen, kam man um eine deutliche Reduzierung des Wohnungsbestandes nicht um-

hin. Rund 1.500 Wohnungen wurden bisher abgerissen, die meisten davon in der WK IV genannten Plattenbausiedlung. Anders als in Zwickau wurde der Abriss und Teilrückbau von Wohnungen hier aber verbunden mit einer Reduzierung bzw. Anpassung der sozialen Infrastruktur sowie aufwändigen Gestaltungsmaßnahmen der neu entstandenen Freiräume. Nach Einschätzung des Referenten: „großflächige Aufwertungen, die so künftig wohl kaum mehr möglich sein werden“. Als wesentliche Erfolgskriterien des Stadtumbaus in Guben wurden benannt: eine relativ ausgewogene Kosten- und Lastenverteilung zwischen den großen Wohnungsunternehmen, ein frühzeitiger Beginn des Stadtumbauprozesses, eine klare Priorität des Stadtumbaus in der Kommunalpolitik und eine ressortübergreifende Projektverantwortung und -steuerung. Wichtig war aber auch die Bereitschaft der Wohnungsunternehmen zu einer offensiven Auseinandersetzung mit den Problemdimensionen und eine weitgehende Transparenz bezüglich Portfolio und Wohnungsmarktstrategien.

Die vier beispielhaft vorgestellten Stadtumbauprojekte boten einen breiten Einblick in die Vielfältigkeit der Problemlagen, Herangehensweisen und Lösungsmöglichkeiten in der Zusammenarbeit von Wohnungsunternehmen und Kommunen im Stadtumbauprozess. Eine spannende Diskussion, die eine Fortführung braucht.