



Walter Ollenik (Hrsg.)

Altstadtwohnen versus Leerstand – Nachhaltige Vitalisierung der Historischen Stadt- und Ortskerne



Dokumentation
der Fachtagung
vom 26. Juni 2013
in Krefeld-Linn



Walter Ollenik (Hrsg.)

ALTSTADTWOHNEN VERSUS LEERSTAND –

Nachhaltige Vitalisierung der Historischen Stadt- und Ortskerne

Fachtagung der Arbeitsgemeinschaften
Historische Stadt- und Ortskerne in NRW

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung
und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen



Inhalt

04 Begrüßung

Dr. Jens Voss (Moderator),
Redaktionsleiter Rheinische Post,
Krefeld

06 Grußworte

Karin Meincke,
Bürgermeisterin Stadt Krefeld

Christof Sommer,
Vorsitzender der AG Historische
Stadtkerne in NRW,
Bürgermeister Stadt Lippstadt

12 Historische Stadtkerne sind Wohnquartiere

Michael Groschek,
Minister MBWSV, Düsseldorf

18 Neue Wohnqualitäten in historischen Stadtkernen – Initiativen gegen den Wohnraumleerstand

Horst Schönweitz,
Büro Pesch | Partner, Herdecke

26 „Seelsorge im Denkmal“

Burkhard Spinnen,
Schriftsteller, Münster

36 Stadt- / Ortskerne und Leerstand

Peter Boie,
Stadtentwicklungsgesellschaft
Stralsund

44 Informationen zum Historischen Stadtkern Linn

Martin Linne,
Technischer Beigeordneter,
Stadt Krefeld

50 Bildteil

Impressionen des Tages und
des geführten Stadtpazierganges
durch Krefeld-Linn

62 Wohnen innerhalb der Wälle? Wo denn sonst !

Helmut Strüßmann,
Stadt Lemgo

72 Wer kann sich das Wohnen im Denkmal noch leisten ?

Eckhard Günther,
Bürgermeister Stadt Freudenberg

80 Zahlen sich Investitionen in den Wohnstandort Altstadt aus ?

Meinolf Köller,
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft,
Lippstadt

86 Memorandum II – die AG im 21. Jahrhundert

Karl Jasper,
LMR, MBWSV, Düsseldorf

92 Schlusswort

Dr. Jens Voss (Moderator)

96 Impressum







BEGRÜSSUNG

Dr. Jens Voss (Moderator),
Redaktionsleiter Rheinische Post,
Krefeld

Ich begrüße Sie ganz herzlich zu dieser Tagung, die unter dem Motto steht „Altstadt-wohnen versus Leerstand – nachhaltige Vitalisierung der Historischen Stadt- und Ortskerne“. Ich bin sehr gespannt auf die Vorträge, die wir heute hier hören werden. Wir sind hier in einer Stadt, die in zweierlei Hinsicht hervorragenden Anschauungsunterricht für das Thema liefert. Einmal sind wir in dem Ortsteil Linn, einem der schönsten Ortsteile Krefelds, zugleich Beispiel für eine wirklich gelungene Sanierung eines historischen Ortskernes. Linn sah bis in die 1970er Jahre ganz anders aus, war nicht das Schmuckkästlein, das es heute ist. Es gab Autoverkehr, es gab Asphaltstraßen, es gab Fassaden, die sanierungsbedürftig waren. Das, was daraus geworden ist, das ist schon ein kleines Wunder von Krefeld.

Wir sind andererseits zu Gast in einer Stadt, die – wenn ich jetzt an Krefeld denke – keinen eigentlichen Stadtkern hat. In der Einladung ist ja von Vitalisierung von Historischen Stadt- und Ortskernen die Rede, Krefeld ist ja gesegnet oder beladen – wie man es betrachtet – salopp gesagt ein „Ortshandtuch“. Der Stadtkern von Krefeld ist ein lang gestrecktes Stück zwischen den vier Wällen und das bereitet uns heute strukturelle Probleme. Sie können diese Innenstadt nicht auf der ganzen Länge mit qualitativem Einzelhandel bespielen. Es schälen sich sozusagen doch Kerne, Quadrate heraus, in denen der Einzelhandel gut funktioniert und das Leben pulsiert. Es gibt andere Bereiche, in denen es nicht so ist, die Problemzonen sind. Also diese lang gestreckte Innenstadt von Krefeld ist eine Herausforderung.



Krefeld-Linn

Vielleicht muss man tatsächlich zu der Grundidee von Vagedes zurückkommen, der ja diese vier Wälle Anfang des 19. Jahrhunderts konzipiert hat. Er hat das ja nicht geplant als Einzelhandelsfläche, sondern als Wohnraum, in dem Wohnen, Handel und Arbeiten eine Einheit bilden sollten. Es gibt starke Tendenzen, dass es wieder zu dieser Ursprungs-idee zurückgehen soll. Das sind Themen, die uns heute beschäftigen. Wir werden Modelle hören aus anderen Städten, wie sie ihre besonderen Herausforderungen in den Griff gekriegt haben. Ich hoffe sehr, dass wir hier heute Impulse hören, wie

man vielleicht Krefeld – insbesondere die Innenstadt – voranbringen kann. Zur Begrüßung übergebe ich jetzt das Wort an Bürgermeisterin Karin Meincke.



GRUSSWORTE

Karin Meincke,
Bürgermeisterin Stadt Krefeld

Meine sehr geehrten Damen und Herren, dem dänischen Physiker Niels Bohr wird ein oft zitiertes Bonmot zugeschrieben: „Prognosen sind schwierig, besonders wenn sie die Zukunft betreffen“. Damit liegt er natürlich richtig. Das Zukünftige ist uns verschlossen, und wir können bloß Vermutungen darüber anstellen. Einfacher ist es, wenn man aus der Gegenwart heraus auf Prognosen zurückblickt, die in der Vergangenheit erstellt wurden.

Wenn man sich einmal ein Schulbuch herausgreift, das etwa zwanzig Jahre alt ist – was wird man darin lesen können zum Thema Stadtentwicklung? Nun, die Aussagen des Schulbuches werden relativ klar sein: Die Innenstädte bluten aus. Keiner möchte mehr dort wohnen, und diejenigen, die noch dort verbleiben, sind eher „soziale Problemfälle“. Alle, die es sich halbwegs leisten können, kaufen sich ein Häuschen im Grünen. Und gewiss lautet dann eine Arbeitsaufgabe zu einem solchen Schulbuchtext, was denn die Politik nach Meinung der Schüler vor diesem Hintergrund unternehmen sollte. Heute stehen wir, wenn wir die Zeitungen durchblättern, offenbar vor dem gegenteiligen Problem: Manche Innenstadtlagen erfahren geradezu einen „Hype“, die Nachfrage und damit die Mieten steigen ins Unermessliche, die einheimische Bevölkerung muss weichen, eine „Gentrifizierung“ findet statt. Und auch mit Blick auf diese Analyse wird natürlich nach Maßnahmen der Politik gerufen. Handlungsbedarf besteht nach dieser Vorstellung also immer: Erst muss die Durchführung eines besonderen Erneuerungsbedarfs finan-

ziert werden, und wenn die Erneuerung dann geglückt ist, muss man die Auswirkungen abfedern, die sich daraus notwendigerweise ergeben. So bleibt die öffentliche Verwaltung immer beschäftigt.

Doch zurück zum Ernst des Themas: Die Wirklichkeit sieht natürlich immer anders aus, als es uns die Zeitschriften, aber auch die Schulbücher gerne glauben machen wollen. Der Titel unseres heutigen Beisammenseins macht es deutlich: „Altstadtwohnen versus Leerstand“ lautet er. Es wird also klar, dass es beides gibt: Die Tendenz hin zur Vitalisierung gewachsener Wohngebiete, aber auch oft ein Mangel an Nachhaltigkeit, was die Frage der Flächennutzung in den historischen Stadt- und Ortskernen betrifft. Gerade in den mittelgroßen Städten stehen wir vor diesem Problem, und deshalb ist es eine gute Entscheidung gewesen, die heutige Tagung in Krefeld durchzuführen.

Ich darf alle, die an dieser Veranstaltung mitwirken, ganz herzlich begrüßen. Beginnen möchte ich ausdrücklich mit denjenigen, die Vorbereitung und Durchführung unserer Fachtagung in die Hand genommen haben. Ich nenne hier die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle der AG „Historische Stadt- und Ortskerne“ und auch ihre Ansprechpartner hier bei uns in Krefeld. Ebenso herzlich begrüße ich Herrn Bürgermeister Christof Sommer aus Lippstadt, den Vorsitzenden dieser Arbeitsgemeinschaft, sowie den Bauminister des Landes Nordrhein-Westfalen, Herrn Michael Groschek. Außerdem sage ich ein ganz herzliches Wort des Willkommens allen Referenten, die die-

se Tagung durch ihre Vorträge bereichern. Schließlich gilt mein Gruß den Gastgebern hier auf Burg Linn, vertreten durch Herrn Dr. Christoph Reichmann. Die Burg bietet – wie so oft – die Kulisse für eine Veranstaltung mit Gästen von außerhalb, weil sie einfach wie kaum ein anderer Standort in Krefeld unsere Stadt von ihrer besten Seite zeigt.

Meine Damen und Herren, wenn ich mir den Ablaufplan dieser Tagung so anschau, dann fällt es schwer, ein einzelnes „Highlight“ herauszugreifen. Aber vielleicht gestatten Sie mir als Bürgermeisterin dann doch, Ihnen besonders offene Augen und Ohren beim Stadtspaziergang heute Mittag zu wünschen. Sie werden dabei die Gelegenheit haben, gelungene Beispiele für die Verbindung von historischer Bausubstanz und modernen Wohn- und Lebensansprüchen zu entdecken. Vielleicht mag es sein, dass wir Ihnen dabei auch ein wenig die „Sahnestücke“ von Krefeld vorführen. Vielleicht gibt es auch noch Stellen, an denen wir noch nicht ganz so weit sind.

Wie viele andere Städte unserer Region hat auch Krefeld eine lange Industriegeschichte. Vieles, was vor Jahrzehnten gewachsen ist, konnte in den letzten Jahren Zug um Zug erneuert werden. Manches ist aber auch noch zu tun. Das gilt für uns und auch für andere – und wir sollten nicht zögern, das ganz offen einzuräumen. Deshalb erhoffe ich mir von der heutigen Tagung auch Impulse für die weitere Entwicklung der Gastgeberstadt. Auch in diesem Sinne heiße ich Sie alle hier bei uns noch einmal ganz herzlich willkommen.



GRUSSWORTE

Christof Sommer,
Bürgermeister Stadt Lippstadt
Vorsitzender der AG Historische Stadtkerne
in Nordrhein-Westfalen

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Meincke, sehr geehrter Herr Minister Groschek, sehr geehrte Vertreter unserer Mitgliedsstädte und auch viele Interessierte aus anderen Städten. Ich begrüße Sie alle sehr herzlich und freue mich darüber, dass Sie den Weg hier nach Krefeld-Linn gefunden haben. Ich freue mich auch, dass wir heute eine lange Tradition von Fachveranstaltungen unserer Arbeitsgemeinschaft Historische Stadtkerne fortsetzen können.

Unsere Fachtagungen werden auch in Fachkreisen sehr gut angenommen. Sie werden auch von den Kammern als Fortbildung anerkannt. Schön, dass wir mit dem heutigen Thema die Reihe der Fachtagungen weiter anreichern können. Die früheren Tagungen sind alle dokumentiert, auch über die heutige Tagung wird es eine Dokumentation mit allen Beiträgen geben.

Die Arbeitsgemeinschaft Historische Stadtkerne in NRW fühlt sich im besonderen Maße – oftmals auch mit einer besonderen Betroffenheit – den Tendenzen und Herausforderungen der städtebaulichen Entwicklung verpflichtet. Dazu ist anzumerken, dass wir in den Städten unserer Arbeitsgemeinschaft die gleichen Herausforderungen wie alle anderen Städte haben. Das sind die Herausforderungen, die unser moderner Städtebau mit sich bringt. Aber wir spüren sie häufig in ganz besonderer Form, in ganz besonderem Ausmaß und leider dann auch mit einem besonderen finanziellen Aufwand. Umso wichtiger ist es, dass wir uns diesen Aufgaben ganz besonders stellen und uns herausge-

fordert fühlen, ihnen adäquat zu begegnen. Mein herzlicher Dank gilt insbesondere Herrn Minister Groschek, der auch – wie seine Vorgänger – immer ein offenes Ohr für unser Anliegen hat. Das konnten wir zuletzt wieder erfahren, als wir im April beim parlamentarischen Frühstück im Landtag in Düsseldorf eine sehr gute Beteiligung durch die Abgeordneten hatten und auch Herr Minister selber war anwesend. Das zeigt, dass das Interesse an unserer Arbeit, an unseren besonderen Problemen, Herausforderungen in der Landesregierung in Düsseldorf wahrgenommen wird.

Herzlichen Dank dafür. Ich freue mich auch weiterhin auf die gute Zusammenarbeit, damit wir das alles schultern können, was in der Zukunft auf uns zukommt, denn in den 26 Jahren, seit es unsere Arbeitsgemeinschaft gibt, ist ein großer Wandel in den Städten erfolgt. Zum Positiven durch die vielen gestalterischen Maßnahmen, die wir umsetzen konnten, vielfach mit der Unterstützung auch des Landes Nordrhein-Westfalen. Und auf der anderen Seite haben sich die äußeren Rahmenbedingungen verändert. Deshalb trägt auch die heutige Veranstaltung den Titel: „Altstadtwohnen versus Leerstand – Nachhaltige Vitalisierung der Historischen Stadt- und Ortskerne“.

Die Veränderungen im Handel sind überall abzulesen, in unterschiedlicher Form und Ausprägung, verbunden mit unserem gemeinsamen Ziel vitaler Innenstädte. Wir sind keine Museumsdörfer, wir sind besondere Orte. Die mittelalterliche Stadt ist genauso wie jede andere Stadt der Kern des Lebens der Menschen. Wir

wollen Städte zum Leben, Wohnen und Arbeiten sein und ich hoffe, dass wir heute für einige besondere Problemlagen besondere Einsichten und Ansichten erfahren können.

Ich freue mich darüber, dass diese Veranstaltung bei Ihnen das Interesse geweckt hat. Ich bedanke mich bei allen Teilnehmern, insbesondere bei unseren Gastgebern, Frau Bürgermeisterin Karin Meincke und Herrn Beigeordneten Martin Linne, natürlich auch bei Ihren Mitarbeitern, die bei der Vorbereitung hervorragend geholfen haben.

Ihnen allen einen interessanten Tag hier in Krefeld-Linn.









„HISTORISCHE STADTKERNE SIND WOHNQUARTIERE“

Michael Groschek,
Minister für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr des
Landes Nordrhein-Westfalen

Sehr geehrte Damen und Herren, wir haben alle die erschreckenden Bilder der vergangenen Wochen noch im Kopf: viele der historischen Städte vor allem in Bayern und in den ostdeutschen Ländern wurden von den Wassermassen der erneuten Jahrhundertflut heimgesucht. Betroffen sind auch Partnerstädte der Arbeitsgemeinschaft Historische Stadtkerne, mit Stendal auch die Partnerstadt von Lemgo. Dies ist sicherlich kein besonders stimmungsvoller Einstieg für einen Beitrag zum Thema Wohnen in historischen Quartieren, aber für mich hat sich beim Anblick dieser Bilder die Frage ergeben: Wieso berührt uns Menschen der Anblick von überschwemmten baukulturellen Zeugnissen eigentlich noch deutlich mehr als der Anblick von in den Fluten versunkenen Häusern ohnehin schon? Geht es uns nur um die Bilder der meist schönen Gebäude oder haben wir doch einen tieferen Bezug zu unserer baukulturellen Identität und sorgen uns, dass diese unwiederbringlich verloren sein könnte?

Herausforderungen

Der Aufbaufonds nach der Flut im Jahr 2002 sah als ein wichtiges Handlungsfeld die Rettung von Kulturschätzen vor; dazu gehörten ausdrücklich die historischen Stadtkerne, die das Bild der Republik prägen. Dass unsere historischen Stadt- und Ortskerne tagtäglich vor großen Herausforderungen stehen, gilt vornehmlich auch für Nordrhein-Westfalen. Bei Ihnen ist es die Bedrohung durch die Folgen des demographischen Wandels sowie durch veränderte Nutzeransprüche. Wohngebäude

historischer Bauart sind in der Regel gekennzeichnet durch eine geringe Wohnfläche; viele kleine Räume und eine Reihe von Barrieren, die sich aus der Bauweise ergeben. Für wen sind heute solche Gebäude noch im ursprünglichen Zustand nutzbar? Sicher ebenso wenig für die Familie mit Kindern und Kinderwagen, wie für Senioren mit Mobilitätsbeeinträchtigungen. In einer älter werdenden Gesellschaft sind Wohnungsbestände dieser Aufteilung aufgrund ihrer mangelnden Zukunftsfähigkeit häufig nicht mehr nachgefragt. Vielfach damit einhergehend sind fehlende Parkmöglichkeiten an den Gebäuden, die in einem immer mehr auf Mobilität angewiesenen Leben einen weiteren Minuspunkt im Vergleich zu einem komfortablen Neubau am Stadtrand darstellen. Was für den Großstädter aufgrund der bekannten Parkraumproblematik normal ist, ist für die Bewohnerinnen und Bewohner einer Kleinstadt oft nicht hinnehmbar. Das Auto in unmittelbarer Nähe zum Haus parken zu können, wenn der Einkauf transportiert werden muss, ist daher mitentscheidend bei der Wahl des Wohnstandortes. Mindestens ebenso wichtig ist das Vorhandensein von Infrastruktureinrichtungen und Nahversorgung für den täglichen Bedarf. Dabei ist es für die meisten Menschen nicht ausreichend einen Bäcker in fußläufiger Entfernung zu haben, sondern wenn man schon inmitten eines Ortszentrums wohnt, möchte man ebenfalls nicht auf den Drogeriemarkt, die Bank- oder Postfiliale verzichten.

Klimaschutz und energetische Erneuerung sind Handlungsfelder, die sich in den historischen Stadtkernen eigentlich als die quartiers-

bezogene Konzepte wiederfinden müssten. Die in der Regel dichte Bebauung Haus an Haus und die Schönheit des durch die Fassaden geprägten Stadtbildes verlangen schließlich Vorgehensweisen, die den unterschiedlichen Wünschen der Eigentümer Rechnung tragen müssen. Während einige Eigentümer den Wunsch nach einer energetischen Modernisierung äußern, gibt es andere Eigentümer, die selbst möglichst gar nicht investieren möchten. Vielfach sind weder die Notwendigkeit noch die Möglichkeiten einer energetischen Sanierung des Eigentums im Bewusstsein der Immobilienbesitzer angekommen.

Ertüchtigungen

Die häufig älteren Hauseigentümer scheuen nicht nur den Aufwand, sie sind oft auch nicht in der Lage die mit einer Sanierung entstehende Kostenbelastung zu tragen. Denn eines kann man sicher verallgemeinern: Eine energetische Ertüchtigung eines – wohlmöglich in den 1970er Jahren schon einmal sanierten Denkmals – ist deutlich kostenaufwändiger als die Renovierung eines konventionellen Gebäudes. Und Ihnen als Expertinnen und Experten muss ich sicher auch nicht erzählen, dass man sich über die Art und Weise der energetischen Verbesserung eines Denkmals vortrefflich streiten kann. Einig sind sich allerdings nicht nur die Ästhetiker unter uns in der Forderung, dass ein Denkmal nicht in der Form gedämmt wird, dass es nach erfolgter Sanierung in eine dicke Styroporhülle eingepackt ist und sein Gesicht und seine Form vollständig verloren hat. Auch wenn ich die Herausforderungen vor denen

Sie stehen, hier nur jeweils mit wenigen Stichworten anreißen konnte, wird schon deutlich, welche Vielfalt sich dahinter verbirgt und dass es sich hier nicht um eine leicht zu bewältigende Aufgabe handelt. Natürlich hat das Leben in einem historischen Stadtgefüge nicht nur die zuvor aufgezählten Nachteile. Die Vorteile

Um eine Wohnung oder ein Haus in einem historischen Stadtkern wird man beneidet.

liegen auf der Hand. Um eine Wohnung oder ein Haus in einem historischen Stadtkern wird man beneidet. Dort zu Wohnen, wo anderen einen Tagesausflug oder sogar ein paar Urlaubstage verbringen, ist ein Wert an sich, denn die Schönheit vieler historischer Zentren lockt nicht umsonst eine Vielzahl von Besuchern an. Das Wohnen in einem historischen Gebäude hat einen ganz besonderen Charme, den viele Bewohnerinnen und Bewohner auch zu schätzen wissen. Aber für viele Bewohner eines historischen Stadtkerns ist dieser vor allem eines: ihre Heimat und ihr Lebensumfeld. In dieser Hinsicht unterscheiden sich historische Stadt- oder Ortskerne nicht von sonstigen Innenstädten und Zentren. Für ihre Bewohner sind sie der Mittelpunkt des gesellschaftlichen Lebens und ein wichtiger Austauschort.

Um den Bewohnerinnen und Bewohnern ein lebenswertes Wohnumfeld bieten zu können, müssen wir unsere Quartiere nachhaltig stärken. Wir brauchen in allen Quartieren – und da beziehe ich die historischen Stadt- und Ortskerne ausdrücklich mit ein – attraktives und bezahlbares Wohnen für alle Bevölkerungsgruppen. Unsere Bürgerinnen und Bürger sollen in ihrem Viertel eine „Heimat vor

der Haustür“ finden. Wir haben die soziale Verantwortung, die Voraussetzung dafür zu schaffen, in dem wir barrierearm und altersgerecht umgebaute sowie energetisch modernisierte Wohnangebote bereitstellen und uns

so um eine qualitative der Wohnungsbestände kümmern, damit unsere Quartiere auf Dauer lebenswert bleiben. Dass dies insbesondere in den stark schrumpfenden Regionen eine große Anstrengung bedeutet, ist mir klar. Möglicherweise kann bei unwiederbringlich sinkenden Einwohnerzahlen auch die verstärkte Umwandlung von selbstgenutztem Eigentum in Ferienwohnungen eine Strategie sein. Ob sie trägt und die Vorteile durch die Feriengäste, die den Ort beleben und dort ihr Geld ausgeben, die Nachteile der nur temporären Nutzung überwiegen, kann nur jede Stadt für sich selbst entscheiden. Für mich ist nur eines wichtig: Die Städte bleiben nur durch ihre Bewohner lebendig und dürfen nicht zu Kulissenstädten oder Freilichtmuseen werden. Wo viele unterschiedliche Menschen wohnen, gibt es neben dem Bedarf eines nachfragegerechten Wohnungsangebots auch vielfältige Ansprüche an den Stadtraum. Besonders in den Zentren unserer Städte ist dies von Relevanz und ein klassisches Aufgabengebiet von Stadtentwicklung und Städtebauförderung. Flankierende öffentliche Investitionen der Städtebauförderung motivieren und schaffen Investitionssicherheit für Private. Die Lebensqualität unserer Innenstädte und Stadtteilzentren zu sichern, ist das Kernziel der Städtepolitik in Nordrhein-Westfalen.

Der Etat für die Stadtentwicklung im Haushalt 2013 wird sich voraussichtlich auf 168 Mio. € für die allgemeine Städtebauförderung belaufen. Im diesjährigen Wohnungsbauprogramm stehen 800 Mio. € für den Neubau, die Verbesserungen im Wohnungsbestand und für den Studentenwohnungsbau bereit. Zu den Rahmenbedingungen unserer Politik für Innenstädte und Quartiere gehört aber auch die Einsicht, dass insgesamt weniger Geld zur Verfügung steht. Unser Verfassungsauftrag ist, die Schuldenbremse umzusetzen. Das heißt aber nicht, dass wir in unserem Handeln gelähmt sind, denn die Schuldenbremse ist keine Gestaltungsbremse! Im Gegenteil, mehr denn je müssen jetzt intelligente Strategien in den Fokus rücken.

Kreative Lösungsansätze

Gerade von Ihnen, den Vertreterinnen und Vertretern der historischen Quartiere, erwarte ich in diesem Zusammenhang eine ganze Menge. Seit dem Bestehen der Arbeitsgemeinschaft der Historischen Stadtkerne haben Sie immer wieder gezeigt, dass Sie in besonderem Maße in der Lage sind kreative Lösungsansätze zu entwickeln, die gern auch nachgeahmt und weiterentwickelt wurden. Schaut man sich allein die inhaltlichen Tätigkeitsschwerpunkte an, mit der die Arbeitsgemeinschaft Historische Stadtkerne vor 25 Jahren angetreten ist, wird man feststellen, dass diese sich gar nicht so wesentlich von den heutigen Anforderungen unterscheiden. Dort finden sich Stichworte wie die „Sicherung verfallsbedrohter Baudenkmäler“ und „Umnutzung funktions-

los gewordener Gebäude“ ebenso wie die „Modernisierung von Altbauten, um ein breites Angebot an preiswerten und attraktiven Wohnungen zur Verfügung stellen zu können“. Auch die „Entlastung vom Durchgangsverkehr“, die „flächenhafte Verkehrsberuhigung“ und die „nicht störende Unterbringung des ruhenden Verkehrs“ zeugt von ähnlichen Problemlagen vor über einer Generation. Flapsig formuliert könnte man sagen, was in der Mode gilt, gilt auch hier: Irgendwann kommt alles wieder. Ich darf Sie ermuntern, seien Sie kreativ und ideenreich. Wir werden Sie auf diesem Weg gerne begleiten.

Durch eine noch stärkere Bündelung der öffentlichen Ressourcen auf Landesebene, wird die Landesregierung die Städte und Gemeinden bei ihrer Aufgabe der integrierten Quartiersentwicklung intensiv unterstützen. Aber

auch auf lokaler Ebene ist eine veränderte Beteiligung aller Akteure der Stadtgesellschaft gefragt

denn je. Gerade die unprofessionellen „Kleineigentümer“, die einen großen Teil der Wohnungsbestände in den Innenstädten bewirtschaften, benötigen neben Förderangeboten dringend Beratung und Begleitung. Diese zu organisieren, ist eine wichtige Aufgabe der Städte und der Stadterneuerungsaktivitäten. Hier sind gute Konzepte gefragt, das Erarbeiten von individuellen Lösungen für Eigentümer mit Beratung und Unterstützung durch die öffentliche Hand. Das von meinem Haus, Haus & Grund NRW und zahlreichen weiteren Partnern getragene „Beratungsnetzwerk IdEE

Besonders Kleineigentümer brauchen Förderangebote und beratende Begleitung.

– Innovation durch EinzelEigentümer“ hat dies beispielsweise an vier Standorten erfolgreich erprobt. Und aus dem Tagungsprogramm der heutigen Veranstaltung habe ich entnommen, dass auch Sie sich heute Nachmittag im Rahmen der Praxisbeispiele noch mit diesem Thema beschäftigen werden. Viele städtebauliche Verbesserungen werden durch private Initiativen angestoßen und getragen. Stadtentwicklung in den Innenstädten kann nicht ohne die Menschen vor Ort erfolgreich sein.

Vielerorts sind Immobilien- und Standortgemeinschaften entstanden, die sich für die Stärkung und Attraktivierung ihrer Innenstädte einsetzen. Hier engagieren sich zum Beispiel Ladenbesitzer, Händler, Unternehmer und Gastronomen, private Immobilieneigentümer und größere Wohnungsgesellschaften, genauso wie Kirchengemeinden, Vereine und soziale Träger.

Nicht selten verfolgen sie ihre Ziele ausschließlich in eigener Initiative und mit eigenen finanziellen Mitteln. Teilweise werden sie durch das Instrument des Verfügungsfonds unterstützt und nutzen die Möglichkeit, ihr eigenes privates Invest durch öffentliche Co-Finanzierung in gleicher Höhe zu stützen. Ich begrüße sehr, dass sich mehr und mehr Akteure auf den Weg machen, den Verfügungsfonds für ihre Zwecke zu erschließen.

Lassen Sie mich zum Abschluss eines noch einmal sehr deutlich machen: Es gibt keine Patentrezepte, die erfolgversprechend für alle Quartiere sind. Es bedarf konkreter, maßgeschneiderter Konzepte

für jeden Einzelfall. Dies wird uns nur dann gelingen, wenn wir auf kommunaler wie auf staatlicher Seite eine noch intensivere Verzahnung der relevanten Bereiche im Interesse einer aktiven und vorausschauenden Stadtentwicklung erreichen.



Ein gutes Instrument, diese Verzahnung zu instrumentalisieren, ist die Erarbeitung eines integrierten Handlungskonzeptes mit allen für die Stadtteilentwicklung maßgeblichen Akteuren. Nur so kann man sich auf gemeinsame, passgenaue Ziele und Handlungsansätze verständigen. Stellen Sie Ihre Projekte auf eine breite Basis und lernen voneinander. Für diese Prozesse und eine gelungene Umsetzung Ihrer Konzepte, wünsche ich Ihnen im Interesse der Lebendigkeit Ihrer Quartiere viel Erfolg. Und, um meine eingangs gestellte Frage zum Abschluss noch einmal aufzugreifen: Ich glaube unsere baukulturelle Vergangenheit liegt uns so am Herzen, weil sie ein für uns greifbares und begreifbares Zeugnis unserer Entstehung und Entwicklung darstellt und eine beruhigende Beständigkeit in der ansonsten durch stetige Veränderung geprägten Welt ausstrahlt.







NEUE WOHNQUALITÄTEN IN HISTORISCHEN STADTKERNEN – INITIATIVEN GEGEN DEN WOHNRAUM-LEERSTAND

Dipl.-Ing. Horst Schönweitz,
Büro Pesch | Partner, Herdecke

Sehr geehrter Herr Minister, sehr geehrte Frau Bürgermeisterin, meine Damen und Herren, ich möchte die nächsten 20 Minuten nutzen, Ihnen die Ergebnisse einer Befragung wiederzugeben, einer Befragung der 37 Mitgliedsstädte zum Thema „Wohnungsleerstand in den historischen Stadtkernen“.

Ich möchte gerne beginnen mit einem Zitat, das ich dem Fragebogen der Stadt Lemgo entnommen habe. Wir haben als Schlussfrage gefragt: Haben Sie auf der Grundlage Ihres alltäglichen Umgangs mit dem Thema „Leerstand“ weitere Anregungen und Hinweise? Und dort stand die Antwort: „Temporäre Leerstände sollten nicht zum Anlass genommen werden, den Standort schlecht zu reden!“ Ich glaube, in dieser Antwort steckt viel Richtiges. Die Gefahr ist groß, dass ein Übermaß an negativen Szenarien sich zu einem negativen Marketingeffekt verselbstständigt, zu einer sich selbst verstärkenden Abwärtsspirale führen kann. Insofern weist der positiv besetzte Obertitel „Neue Wohnqualitäten in historischen Stadtkernen“ in die richtige Richtung, zumal die Historischen Stadtkerne ausnahmslos schon mit dieser Zielsetzung tätig geworden sind. Der demografische Wandel ist für sie kein neues Thema. In vielen Historischen Stadtkernen werden schon seit Jahren Anstrengungen unternommen, die Wohnfunktion als wichtige Nutzung zu stärken, durch Maßnahmen im Bestand aber auch durch Qualität beim Neubau. Die Ergebnisse lassen sich ablesen, die Erfolge überstrahlen in der Regel die verbleibenden Probleme. Da muss man nur vor die Tür schauen, um diese Einschätzung zu teilen. Gleichwohl sollte man

das Thema Wohnraumleerstand in den Historischen Stadtkernen natürlich auch nicht verdrängen, insbesondere nicht mit Blick auf prognostizierte demografische Entwicklungen. Man sollte es nicht reißerischen Schlagzeilen aus der Tagespresse überlassen, sondern nüchtern analysieren und nach nachhaltigen Strategien suchen.

In diesem Sinne hat uns die Arbeitsgemeinschaft beauftragt, in einer schriftlichen Befragung den Mitgliedsstädten einen Überblick zum Sachstand zu verschaffen. Wir sollten in Erfahrung bringen:

1. In welchem Umfang gibt es überhaupt Wohnungsleerstand in den historischen Stadtkernen und worin werden die Ursachen gesehen?
2. Wie wird der aktuelle oder zukünftige Handlungsbedarf überhaupt eingeschätzt?
3. Welche Strategien und Maßnahmen gegen den Wohnungsleerstand werden bereits praktiziert?

Um den Aufwand in einem vertretbaren Rahmen zu halten, sollte die Methode einer schriftlichen Befragung gewählt werden. Im März haben wir deshalb an alle 37 Mitgliedsstädte einen 6-seitigen standardisierten Fragebogen verschickt und haben insgesamt 32 ausgefüllte Bögen zurückerhalten. Die Fragen waren in drei Themenkomplexe gegliedert:

1. Wir wollten in Erfahrung bringen, welche Strukturdaten es zu den Wohnungsangeboten in den einzelnen Historischen Stadtkernen überhaupt gibt.
2. Weiter wollten wir wissen, wie das Ausmaß und die Ursachen des Wohnungsleerstands tatsächlich sind und
3. welche Strategien praktiziert werden.

Und genau in dieser Reihenfolge möchte ich Ihnen jetzt die Ergebnisse der Auswertung dieser Untersuchung mitteilen.

Welche Strukturdaten gibt es, welchen Überblick haben die Mitgliedsstädte über den Wohnungsbestand in ihren Historischen Stadtkernen.“

Zunächst ist es vor diesem Hintergrund sicherlich wichtig zu wissen, dass wir es bei den Historischen Stadtkernen mit einer relativ heterogenen Menge zu tun haben. Die Historischen Stadtkerne unterscheiden sich in ihrer Größe, ihrer Einwohnerzahl, ihrer zentralen Bedeutung und natürlich auch ihrer Zugehörigkeit zu regionalen Wohnungsmärkten erheblich voneinander. Die Flächengrößen der Stadtkerne schwanken zwischen 6 Hektar in Bad Laasphe und 156 Hektar in Minden. Die Einwohnerzahlen sind gestreut, sie schwanken zwischen 364 in Schieder-Schwalenberg und 6.800 in Warburg. Insgesamt leben in den historischen Stadtkernen NRW etwa 75.000 Menschen. 28 Historische Stadtkerne

sind gleichzeitig das Hauptzentrum für die Gesamtstadt, 5 haben nebenzentrale Bedeutung, 4 lediglich Nahversorgungsfunktionen. Und wie man an der Grafik sieht, gehören die Stadtkerne natürlich ganz unterschiedlichen Wohnungsmarktregionen an. Ich habe hier einmal eine Grafik aus der Empirica-Studie – die im Auftrag des Ministeriums gemacht wurde – gezeigt, die deutlich macht, welche Prognosen es für Überhänge im Wohnungsmarkt von Mehrfamilienhäusern in 2030 geben wird oder geben könnte. Das alles hat natürlich auf die jeweilige Problemausprägung und die jeweils angemessenen Handlungsstrategien in den einzelnen Stadtkernen Auswirkungen. Es kann keine einheitliche Problembeschreibung geben und auch keine Patentlösungen.



Schieder-Schwalenberg

Durchaus einhellig ist die Einschätzung der Bedeutung der Wohnfunktion für die Historischen Stadtkerne. 94% der Antworten stufen die Bedeutung des Wohnens als hoch oder sogar als sehr hoch ein. Das ist jetzt nicht weiter erstaunlich. Erstaunt hat uns jedoch,

dass wir auf Fragen zur Anzahl der in den Stadtkernen wohnenden Haushalte, zu Haushaltsgrößen, zur Anzahl der Wohnungen, zur Größe und Qualität des Wohnungsangebotes kaum Informationen erhalten haben. Zu Haushalt und Wohnungszahlen wurden allenfalls Schätzwerte eingetragen. Auf die Frage: Liegen differenzierte Angaben zu Haushaltsgrößen vor, wurde 28-mal mit „Nein“ geantwortet. Man weiß also nicht, welche Haushaltsformen finden sich überwiegend in den Historischen Stadtkernen. Auf die Frage: Liegen differenzierte Angaben über die Wohnungsgrößen und die Qualität des Wohnungsangebotes vor, haben 32 Mitgliedsstädte verneint. Auf die Folgefrage: Wie schätzen Sie die Qualität des Wohnungsbestandes im historischen Stadtkern ein, konnten sich die Befragten auf einer Skala zwischen sehr hoch bis niedrig einstufen. Die überwiegende Mehrheit entschied sich für die durchschnittliche Qualität.

Es gab Begründungen dazu schriftlicher Art und hier wurde die Einstufung in einigen Fällen so begründet, dass sich sehr unterschiedliche Wohnqualitäten in enger Nachbarschaft befinden. Der modernisierte Bestandsbau auf der einen Seite und der qualitätvolle Neubau andererseits, in einigen Teilbe-

reichen besteht erheblicher Sanierungsstau. Wenn wir von durchschnittlicher Qualität reden, ist das unseres Erachtens so zu interpretieren, dass wir sowohl gute als auch noch verbleibende schlechte Qualitäten vorfinden, dass wir also mit einer breiten Streuung han-

tieren müssen. In einer Begründung wurde hervorgehoben, dass vergleichsweise die hohen Instandhaltungs- und Modernisierungskosten für das Wohnen in einem Denkmal ein Sonderproblem bildet und in den Historischen Stadtkernen haben wir insgesamt mehr als 5.300 Baudenkmäler. Das heißt, dieses Sonderproblem ist dann doch nicht ein Sonderproblem, sondern ein großes Problem und diese 5.300 Baudenkmäler sind natürlich zu einem großen Teil auch wohngenutzte Gebäude.

Fasst man den Themenkomplex „Strukturdaten“ zusammen, so lässt sich folgendes festhalten:

Nur wenige Städte der Arbeitsgemeinschaft verfügen über genaue Zahlen zu Art, Umfang und Qualität des Wohnungsangebotes in ihrem historischen Stadtkern. Gleichzeitig wird aber der Wohnfunktion eine sehr hohe Bedeutung zugemessen. Häufig fehlen also noch die Grundlagen für gezielte Konzepte und Strategien, um über rein reaktive Lösungen im Einzelfall hinausgehen zu können. Wenn man also bedenkt, wie sich diese Wohnungsmärkte entwickeln und wenn man nicht nur reaktiv sondern vorsorgend tätig werden möchte, um die Wohnnutzung zu stabilisieren und zu verbessern, wäre unsere Ansicht nach ein besseres Wissen über die Grundlagen des Wohnungsangebotes in den Historischen Stadtkernen sicherlich von Bedeutung.

Häufig fehlen den historischen Stadtkernen noch die Grundlagen für gezielte Konzepte und Strategien.



Krefeld-Linn

„Umfang und Ursachen des Leerstandes“

Was wissen die Mitgliedsstädte über das Ausmaß des Wohnungsleerstands in ihrem jeweiligen Historischen Stadtkern? Die erste Frage war: Gibt es eine systematische Erfassung von Leerständen für den Bereich ihres Historischen Stadtkerns? 26 Städte haben diese Frage verneint. Leerstandserfassungen liegen lediglich in Freudenberg, Hattingen, Minden, Remscheid-Lennep, Schieder-Schwalenberg und Schmalenberg vor.

Der überwiegende Teil der Antworten auf die Folgefrage: Wie hoch ist die Leerstandquote im Bereich Wohnen? – beruhte also im Wesentlichen auf Schätzungen. Die Auswertung dieser Frage hat zu folgenden Ergebnissen geführt: Es gibt eine bedeutende Menge von Mitgliedsstädten, nämlich 9, die den Wohnungsleerstand in ihren Stadtkernen im grünen Bereich sehen. Also bei einer Leerstandquote bis zu 3

Prozent. Eine Leerstandquote bis 3 Prozent wird in der Wohnungswirtschaft als angemessene Fluktuationsreserve bezeichnet und stellt insofern kein Problem dar. Bei diesen Städten handelt es sich zum Beispiel um Kaiserswerth und Kempen oder Detmold und Rietberg. Also Regionen mit einem eher ausgeglichenen Wohnungsmarkt. Im eher roten Bereich sehen sich insgesamt 14 Städte mit Leerstandquoten über 5 Prozent, in 2 Einzelfällen sogar über 10 Prozent. Dies sind Quoten, die durchaus Aufmerksamkeit verdienen, liegen sie doch deutlich über dem Landesdurchschnitt von Nordrhein-Westfalen, für das der Zensus für 2011 eine durchschnittliche Quote von 3,7 Prozent festgestellt hatte.

Wir haben weiter nach räumlichen und sachlichen Schwerpunkten des Leerstandes gefragt. Räumliche Schwerpunkte wurden nur in 7 Fällen genannt. Einige Städte haben jedoch Gebäudetypen benannt, die besonders betroffen seien.

Dazu zählen natürlich unsanierte Bestände, Altbau-

ten ohne Komfortmerkmale. Insgesamt das Segment der Mietwohnungen. Dann aber auch insbesondere Wohnungen in den Obergeschossen von Geschäftsgebäuden, wo sich zusätzliche Erschließungsprobleme ergeben und insbesondere auch das Bausegment der Fachwerkgebäude, die auf Grund ihrer Größen, ihrer Deckenhöhen und anderer konstruktiver Merkmale für das Wohnen, für das neuzeitliche Wohnen nicht so gut akzeptiert werden.

Häufig fehlen den historischen Stadtkernen noch die Grundlagen für gezielte Konzepte und Strategien.

Welche Ursachen sind Ihrer Meinung nach für den Leerstand verantwortlich? – war die Folgefrage. Wir haben Antwortfragen vorgegeben, die angekreuzt werden konnten:

- Der demografische Wandel
- Eigentümerverhältnisse
- Schwieriger historischer Baubestand
- Verlust an Kaufkraft
- Funktionsverluste des Stadtkerns
- Hohe Verkehrsbelastung
- Fehlende PKW-Stellplätze für die Bewohner
- Eine fehlende Vermarktungsstrategie

Darüber hinaus gab es eine offene Rubrik für „weitere Ursachen benennen“.

Die Auswertung zeigt folgende Reihenfolge der Ergebnisse: Als weitaus häufigste Ursache für den Wohnungsleerstand wurde der schwierige historische Gebäudebestand genannt. Es folgten etwa gleich gewichtet der demografische

Wandel, also die veränderte Nachfragesituation, die Eigentümerverhältnisse und der Mangel an Stellplätzen für die Bewohner. Das hat uns zunächst erstaunt, aber ist vielleicht auch ein Stück nachvollziehbar, dass eine Mietwohnung dann nicht nachgefragt wird, wenn kein Stellplatz in zumutbarer Entfernung angeboten werden kann. Alle weiteren möglichen Ursachen beschränken sich auf nur relativ wenige Nennungen. 2 Komplexe wurden unter dem Thema „Anderes“ noch deutlich gemacht. Nämlich zum einen zum Wohnumfeld, fehlende Freiraumqualitäten

und zu wenig Grün. Und zum Zweiten besondere baurechtliche Restriktionen und brand-schutzrechtliche Bestimmungen, die die Anpassung älterer Gebäude an neuzeitliches Wohnen offensichtlich deutlich erschweren.

„Einschätzung des Handlungsbedarfs“. Hier stufen sich die Mitgliedsstädte wie folgt ein:

Etwa ein Drittel der Befragten sieht bezüglich des Wohnraumleerstandes keinen Handlungsbedarf. Hier stimmen offenbar Angebot und Nachfrage. Das Wohnen in Historischen Stadtkernen ist attraktiv. Wohnungsleerstand kein nennenswertes Problem. 60 Prozent sehen den Wohnungsleerstand in ihren Historischen Stadtkernen zwar noch im Toleranzbereich, sehen aber die Notwendigkeit, Entwicklungen zu beobachten, um im Einzelfall einzugreifen, um rechtzeitig reagieren zu können. Drei Städte sehen schon heute das aktive Gegensteuern als einzige Option.

„Strategien gegen Leerstand“

Was wird heute schon getan und wie erfolgreich wird es praktiziert? Wir haben gefragt: Gibt es Initiativen aus Politik, Verwaltung, Gesellschaft oder Wirtschaft, existierende Leerstände zu beheben bzw. drohende Leerstände zu verhindern? Auf diese Frage haben explizit 17 Städte geantwortet und haben diese Frage bejaht. Besonders bemerkenswerte Beispiele zeigen, wo sich einige Städte zu gemeinsamen Aktivitäten zusammengeschlossen haben. Die Wittgensteiner Kommunen Bad Berleburg und Bad Laasphe haben gemeinsam das La-

bor Wittgensteiner Wandel ins Leben gerufen mit der Absicht, gemeinsam Strategien und Maßnahmen für den Umgang mit Leerstand zu entwickeln. Und hier kommt offensichtlich das Thema des Leerstandes in Einfamilienhäusern mit zum Tragen, außerhalb der Ortskerne, eher in den ländlich geprägten Regionen. Das sind im Grunde genommen auch die Städte, die dringenden Handlungsbedarf angemeldet haben, was das Thema Leerstand angeht. Ebenso gemeinsame Initiativen ergriffen haben Blomberg, Horn-Bad Meinberg, Schieder-Schwalenberg und Lügde, die gemeinsam überkommunal ein gemeinsames Management ins Leben gerufen haben.

Die Stadt Höxter hat angemerkt, dass sie über ein Paket von Maßnahmen versuchen, die Leerstandproblematik in den Griff zu bekommen. Sie haben ein Innenstadtbüro eingerichtet. Von dort werden Eigentümer beraten, was die Erneuerung, den Umbau alter Bausubstanz angeht. Sie bieten außerdem eine Förderung für Altbaugutachten. Das heißt, in Fällen, in denen etwa Denkmäler erneuert werden müssen oder auch bei normaler erhaltenswerter Bausubstanz gibt es Geld, um über ein Gutachten die Möglichkeiten abschätzen zu lassen. Sie haben ein Förderprogramm zum Erwerb von Altbauten in den Stadtkernen. Also, wenn ein leerstehendes Gebäude neu erworben wird, so gibt es gestaffelt Förderangebote. Das läuft wohl ganz erfolgreich. Einen ganz besonderen Ansatz verfolgt die Stadt Warendorf, die über ein Quartiersmanagement versucht, ei-

Wenn im Umfeld nicht investiert wird, bleiben die Investitionen der Hauseigentümer wertlos.

ne Erneuerung in Gang zu setzen, die von den Eigentümern selbst getragen wird. Also nicht das Zugehen auf individuelle Eigentümer, sondern das Zusammenholen der Eigentümer eines problematischen Quartiers. Das Einbeziehen dieser Eigentümer in einen Dialog, um gemeinsam zu erarbeiten: wie kann die Blockade aufgehoben werden, die sich gebildet hat, weil im Hof bestimmte Grundstücke nicht zu nutzen sind, nicht erschließbar sind, weil der eine Eigentümer auf den anderen wartet? Wenn im Umfeld nicht investiert wird, bleibt meine Investition wertlos und durch diese regelmäßigen Zusammenkünfte der Eigentümer soll jetzt ein Konzept entwickelt werden, um dann sowohl das Wohnumfeld als auch die Gebäude selbst zu erneuern und zu einer neuen Wohnqualität zu entwickeln.

Auf die Frage nach bereits angewandten strategischen Maßnahmen zur Vermeidung oder Reduzierung von Leerstand haben wir folgende Antworten erhalten:

Für 21 Städte wurden integrierte Handlungskonzepte erarbeitet, in denen im Rahmen einer ganzheitlichen Betrachtung die Entwicklung auf das Wohnen thematisiert wurde. Eine vergleichsweise hohe Anzahl von Nennungen entfiel auf Förderprogramme und Eigentümergespräche. Alle weiteren Maßnahmen wie Wohnraummanagement, Marketing, Akteursforen oder Abrissmaßnahmen wurden nur in wenigen Fällen genannt. Auf die abschließende Frage nach überzeugenden Beispielen für die

Beseitigung von Wohnraumleerstand nannten einzelne Städte durchaus Erfolge. In Brakel wurde konstatiert, dass durch die Sanierung Historischer Gebäude die Nachfrage nach Mietwohnraum im historischen Stadtkern deutlich gestiegen sei. Detmold wies darauf hin, dass sich im Einzelfall auch Abbruch und Ersatz durch zeitgemäße Wohngebäude bewährt habe, also nicht das unbedingte Festhalten an jedem einzelnen Bestandsgebäude, sondern durchaus einmal die Einpassung eines neuen Wohngebäudes. Höxter hat gute Erfahrungen gemacht mit der Kombination erhaltenswerter Bausubstanz und Neubau. Also auch die Erweiterung etwa zum Garten hinaus mit neuer Wohnfläche und neue Freiraumqualitäten. Und Warburg führt explizit sein Programm zur Beseitigung bzw. Vermeidung von Leerstand in den Stadtteilen an, das eine finanzielle Unterstützung bei Erwerb leerstehender Häusern bis zu 7.500 € bietet.

Haben Sie auf der Grundlage Ihres alltäglichen Umgangs mit dem Thema „Leerstand“ weitere Anregungen oder Hinweise? – war die letzte Frage.

Dort kamen Vorschläge wie das Angebot einer Leerstandbörse, der Kümmerer, der Kontakte knüpft und der gleichzeitig Beratungsleistung übernimmt. Deutlich wurde eine effizientere Förderkulisse für Baudenkmäler und erhaltenswerter Bausubstanz als sinnvoll erachtet. Zielführendes Instrument zum Rückbau des Leerstands ist ein Quartiersmanagement, das grundstücksübergreifende Lösungen gemeinsam mit den betroffenen Eigentümern sucht.

Ich möchte die Ergebnisse jetzt noch einmal in sechs Sätzen zusammenfassen:

1. Das Thema „Wohnraumleerstand“ betrifft die Historischen Stadtkerne in sehr unterschiedlicher Ausprägung auf einer Skala von nicht vorhanden bis bedrohlich. Die Ausprägung im Einzelfall hängt ab von Größe, gesamtstädtischer Bedeutung, Gebäudetypologie sowie der Zugehörigkeit von Wohnungsmarktregionen.
2. Die Bedeutung des Wohnens wird für die Historischen Stadtkerne allgemein hoch eingeschätzt. Systematische Kenntnisse über den Umfang und die Qualität des bestehenden Wohnungsangebotes fehlen jedoch häufig.
3. Die Leerstandquoten weisen eine große Streuung auf. Knapp die Hälfte der Befragten schätzt die Leerstandquote in ihrem Historischen Stadtkern auf über 5 %. Da mit deutlich über dem landesweiten Durchschnitt von 3,7 %.
4. Als Ursachen für den hohen Leerstand werden überwiegend die besonderen Herausforderungen des historischen Baubestandes, aber auch die durch den demografischen Wandel veränderte Wohnungsnachfrage, schwierige Eigentümergeverhältnisse und fehlende PKW-Stellplätze – so banal sich das anhört – genannt.
5. Zahlreiche Städte haben bereits Initiativen ergriffen. Integrierte Handlungskonzepte,

Beratung und Förderung zählen zu den bevorzugten Instrumenten.

6. Als Anregung für weitergehende Strategien werden systematische Analysen des Wohnungsangebotes und der zukünftigen Nachfrage, Leerstandbörsen und Quartiersmanagement genannt. Den besonderen Herausforderungen des Altbaubestands soll durch eine intensive Beratung und effiziente Förderung begegnet werden.

Soweit die Ergebnisse unserer kurzen Untersuchung. Ich möchte mich noch einmal bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aus den Historischen Stadtkernen bedanken, die teilgenommen haben, die sich die Mühe gemacht haben, den Fragebogen auszufüllen. Ich bedanke mich sehr und wünsche der Tagung weiterhin einen guten Erfolg.

Download der PDF-Präsentation unter:
www.hso-nrw.de/Bilder/Bilderpool/publikationen/publikationen-pi-x-el-x39413.pdf



**Oder einfach den
nebenstehenden
QR-Code scannen.**







„SEELSORGE IM DENKMAL“

Burkhard Spinnen,
Schriftsteller, Münster

Ich darf mich vielleicht zuerst mal vorstellen: Mein Name ist Wolfgang Müller, ich bin 48 Jahre alt, verheiratet, meine Frau ist freiberufliche Kostümbildnerin, wir haben zwei Kinder, vierzehn und zwölf. Ja, und das stimmt auch alles – bis auf meinen Namen. Also, ich heiße anders. Eigentlich wollte ich hier nicht auftreten. Aber dann hat mich der Herr Jasper überredet. Herr mhmhmh, hat er gesagt, bitte machen Sie das! Reden Sie zu den Leuten. Wir müssen auch einmal jemand von den Betroffenen hören. Wir brauchen so einen Blick von der anderen Seite. Und Sie können das doch! Hat er gesagt. Natürlich wegen meines Berufes. Ich bin nämlich Food-Strategie in einem Lebensmittel-Konzern. Ich weiß, wenn ich das sage, dann gibt es oft so Grinsegesichter. – Sehe ich jetzt hier auch. Aber Sie werden sich das vorstellen können: Ein großes Unternehmen will nicht summieren in die Entwicklung einer Dosensuppe investieren, ohne sich vorher zu fragen, ob die später auch jemand kaufen wird. Klar! Und da kommt dann meinesgleichen ins Spiel. Wir geben Prognosen ab, wir machen auch Vorschläge. Fragen Sie nicht, wie wir das machen, das sind Berufsgeheimnisse.

Na, jedenfalls sagt der Herr Jasper, wer so einen Beruf hat, der hat doch auch den Überblick. Wer erklären kann, warum man jetzt unbedingt eine Produktlinie mit klassischen Eintöpfen auflegen muss, der kann auch erklären, wie es ist, in einem Denkmal zu leben. Das hat er nicht genau so gesagt; aber gedacht hat er es. Na ja, ist schon okay. Ich habe mit meiner Frau darüber gesprochen, und wir haben entschieden, dass ich es mache. Weil es ja auch für uns eine Chance ist,

wenn wir einmal zusammenfassen, was uns in den letzten Jahren so umgetrieben hat. Damit wir selbst tatsächlich mal den Überblick bekommen. Und deswegen werde ich Ihnen jetzt alles erzählen. Alles, außer meinem richtigen Namen.

Also, wir wohnen in, nein, das sage ich Ihnen auch nicht. Das würde Sie auch nur ablenken. Was Sie wissen müssen, ist das: so ein kleines Städtchen, unter zehntausend Einwohner, etwa 30 Kilometer entfernt von einer großen Stadt, von einer sehr großen

Stadt. Sie können sich das vorstellen. So ein kleiner Ort, der hat es schwer. Der hängt am Tropf. Was hier an Geschäften ist, macht nach und nach zu. Für größere Sachen fahren die Leute in die Großstadt, alles andere kaufen sie übers Internet.

Unser Ort hat sich aber noch lange halten können. Die Entfernung zur Großstadt, ja, das ging noch so gerade. Und deshalb haben viele Leute hier gebaut. Sie konnten sich ein Einfamilienhaus hinstellen, und die Belastung war niedriger als die Miete für eine Vierzimmerwohnung in der Großstadt. Ist der Ort eben eine Schlafstadt geworden. Aber die Zeiten sind vorbei. Die Leute, die hier gebaut haben, die sind jetzt siebzig und älter; die wollen nicht mehr für jede Tüte Milch den Diesel anschmeißen. Und ihre schönen Häuser sind ihnen längst zu groß. Viele wollen jetzt zurück in die Stadt. Und neue Stadtflichter kommen nicht; da machen sich jetzt die geburtenschwachen Jahrgänge bemerkbar. Gibt schon Häuser in den Neubausiedlungen, die seit Jahren leer stehen.

Für so einen Ort ist das natürlich eine Katastrophe. Sinkende Einnahmen, überall. Sogar die Hauptschule soll demnächst zugemacht werden. Aber zum Glück, na ja, ob Glück, darüber reden wir später noch – jedenfalls hat unser Ort seit zehn Jahren einen Bürgermeister, der von Anfang an gesagt hat, er werde der demographischen Entwicklung und ihren Folgen nicht tatenlos zusehen. Ja, so redet der Mann. Am Tag nach seiner Wahl ist er vor den Stadtrat getreten und hat gesagt: Achtung, alle mal herhören! So und so – also der Name unseres Ortes – das ist ab jetzt: „Die Fachwerkperle am Kanal.“

Den Leuten sind die Kiefer runtergeklappt. Ich war nicht dabei, aber man hat's mir erzählt. „Die Fachwerkperle am Kanal“! Gut, einen Kanal, den hatte man, führt mitten in die Stadt hinein, wurde allerdings für nichts mehr gebraucht. Das heißt, wofür der gebraucht wurde, das will ich hier lieber nicht erklären. Und Fachwerk, gut, das gab es auch. Doch die alten Fachwerkhäuser in der Altstadt, die waren entweder mit Eternit-Platten verkleidet, oder sie standen leer, weil sie knapp vorm Einstürzen waren. Mal ganz abgesehen davon, dass die Altstadt eine no-go-Area war. Paar Kneipen, ein Tattoo-Shop, paar Ein-Euro-Läden. Und die Bewohner, na ja, das waren die Leute, die sich sonst nichts leisten konnten. Ein ganz bedauernder Zustand. Und, wenn ich das noch dazu sagen darf, einer, der stank, in einem höchst unmetaphorischen Sinne: nach Kanal. Ja, und genau diese drei, vier Straßen an dieser stinkenden Kloake, die erklärte der Bürger-

*Der neue Name unseres Ortes:
„Die Fachwerkperle am Kanal.“*

meister zum Zentrum der Zukunft. Zum Motor des Aufstiegs. Indem wir, so sagte er damals, Moment, ich zitiere wörtlich: „indem wir das historische Potential unserer Stadt nutzbar machen, um die Attraktivität unseres Stadtkerns dahingehend zu steigern, dass sie auch im touristischen Kontext Früchte trage.“ Grauenhafter Stil, ich weiß. Keine Ahnung, wer dem Mann die Texte gemacht hat. Er selbst ist eher so eine handfeste Type. Heute redet er auch eher Klartext. Wir hatten keine Alternative, sagt er. Hätten wir das Kanalviertel sich selbst überlassen, dann hätte es irgendwann die Stadt übernehmen müssen. Wozu natürlich kein Geld da war. Aber damals, vor 10 Jahren, da war die letzte Gelegenheit, die Immobilienbesitzer der Altstadt an einen Tisch zu bekommen und einen Neuanfang zu machen. Mit deren

Geld! Ja, und jetzt kommen wir ins Spiel, meine Frau und ich. Wir waren nämlich Immobilienbesitzer. Das heißt, nicht wir, aber ein Onkel meiner Frau. Dem gehörte eines der Häuser in der ersten Reihe, also direkt am Kanal. Stand seit Jahren leer. Es hatte eine Einfahrt zu einem Innenhof, die war verbreitert worden, damit Autos durch konnten, und das Hinterhaus war als Garage vermietet. Und als Abstellräume für alles Mögliche. Während auf dem Balken über der Einfahrt stand: erbaut im Jahre des Herrn 1634.

Ja, das tat einem schon weh. Ich kannte das damals nur von Fotos. Wir waren da nie gewesen, obwohl das ja nicht so weit war. Aber der Onkel meiner Frau hatte keine Kinder, und wir mussten fürchten, dass sie diese Bruchbude mal erben würde. Wir hätten das Erbe ausschlagen müssen, klar, was denn sonst. Deswegen haben wir das verdrängt. Ja, und dann saßen wir auf

**„Wohnen und
Leben im Fachwerk am Kanal.
Eine Stadt erfindet sich neu.“**

einmal stellvertretend für den Onkel in diesem Rathaus und guckten uns solche Architekturzeichnungen und Computeranimationen an. Der sogenannte Masterplan. Titel: „Wohnen und Leben im Fachwerk am Kanal.“ Eine Stadt erfindet sich neu. Sah natürlich großartig aus. Pittoreskes 17. Jahrhundert mit elektrischer Beleuchtung und Glasfaserkabel. Auf den Straßen flanierende Menschen, urige Lokale direkt am Wasser, gerade legt ein alter Lastkahn an und wird entladen, ein Fuhrwerk klappert übers Kopfsteinpflaster, und die Kinder haben Holzschuhe an und kriegen biologisches Softeis. Ich hätte fast geheult. Vor Wut natürlich. So ein Über-Fake, ich dachte, das gibt's doch nicht. Ei-

ne Lüge in Holz und Lehm. Ich glaube, ich habe auch so was Ähnliches gesagt. Ganz sicher weiß ich, dass ich gesagt habe, unser Haus könnten sie gerne haben, das würden wir jedem schenken, der auf die bescheuerte Idee käme, in solch ein potemkinsches Dorf auch nur einen Cent zu investieren.

War überhaupt keine gute Stimmung bei der Versammlung. Da waren die Leute schon mit diesen Bruchbuden geschlagen, und jetzt sollten sie auch noch Abertausende darin investieren. Aber, was soll ich sagen, der Bürgermeister hat die Leute rumgekriegt. Oder besser gesagt: Er hat dermaßen Stimmung für sein großes Stadterneuerungsprojekt gemacht, dass der Druck auf die Besitzer immer größer geworden ist. Schließlich haben sie entweder mit-

gemacht, oder sie haben verkauft, an jemanden, der mitmachen wollte. Meine Frau hatte mittler-

weile von ihrem Onkel die Verfügungsrechte bekommen. Wir wollten natürlich verkaufen. Der Onkel war schwer begeistert. Immer habe er so ein schlechtes Gewissen gehabt wegen dieser Bruchbude, und jetzt, dass er das noch erleben dürfe! Sein Ur-Großvater – also der Ur-ur-Großvater meiner Kinder – der hätte in dem Haus als Kaufmann gelebt und Handel mit aller Welt betrieben, und jetzt würden da demnächst wieder Menschen leben und mit China und Indien telefonieren. War natürlich nicht schwer zu verstehen, was er eigentlich meinte: Dass nämlich wir da leben und telefonieren sollten. Schon aus Gründen der Tradition. Für mich kam das nicht in Frage. Aber dann, kurz



bevor wir verkaufen wollten, kriegten wir für unsere Wohnung in der Stadt so eine richtig fette Mieterhöhung. Da haben wir dann mal angefangen, das durchzurechnen, bloß aus Interesse. Natürlich würde die Renovierung teuer werden. Und 30 Kilometer mal zwei pro Tag, das ist auch kein Pappenstiel. Aber dagegen die Miete! Die ist weg, während so ein renoviertes Haus, wenn es in einer guten Gegend steht – na ja, das können Sie vielleicht später mal mit Gewinn verkaufen. Und plötzlich haben wir gesagt: Okay, das machen wir. So wie Columbus gesagt hat: Amerika – das machen wir. Oder die Jungs von Apollo 13: Der Mond, das machen wir.

Mein Gott, was waren wir naiv! Wir haben gedacht, wir kriegten jetzt einen günstigen Kredit von wegen Denkmalrenovierung und städtischer Masterplan, und dann kommt eine Baufirma und zaubert uns aus der Bruchbude von 1634 ein stylisches Hi-Tech-Haus mit barocker Kleinstadtanmutung. 21. Jahrhundert mit Hansesflair. Und wir ziehen dann ein und schicken unseren Arbeitskollegen eine Ansichtskarte von unserem Haus. Text: Wohnt Ihr noch oder lebt Ihr schon?

Und eigentlich war es ja auch genau so. Wir haben tatsächlich einen rasend günstigen Kredit bekommen, und die Baufirma hat das Haus umgebaut. Stimmt. Aber der Teufel steckt im Detail. Und wenn so ein Haus fast 400 Jahre alt ist, dann besteht es aus Millionen von Details und in jedem davon steckt wieder eine Million Teufel. Ich weiß noch, wie uns der Bauleiter anrief, das war, als die Gefache ausgeräumt waren



(ja, solche Fachbegriffe beherrsche ich jetzt, leider!) – also, die Gefache waren ausgeräumt, das Haus sah aus wie sein eigenes Skelett, da ruft dieser Mann an und sagt, in diesem grundlakonischen Handwerker-Tonfall: Die Fundamente sind verrottet. Bei ihm klang das so: Difunarott't. Kann ich gar nicht nachmachen. Aber es bedeutete natürlich: Wir müssen jetzt Stück für Stück neue Balken einsetzen, was ungefähr so kompliziert ist wie das Einsetzen einen künstlichen Oberschenkelhalses, aber länger dauert und teurer ist. Und solche Anrufe bekamen wir fast jeden Tag. Ich bin eine Zeitleitung gar nicht mehr an mein Handy gegangen.

Und dann die Leute vom Denkmalschutz. Ein Kapitel für sich. Nach einiger Zeit haben wir es sportlich genommen. Wir haben uns gesagt:

Die Denkmalschützer sind unsere Gegner. Wollen wir doch mal sehen, wer gewinnt. Das ging dann so: Der Mann vom Denkmalschutz sagt zum Beispiel: Sie müssen die Gaube restaurieren. Von wegen ästhetischem Gesamtbild und historischer Stimmigkeit. Sagen wir: Machen wir nicht. Ist zu teuer. War auch teuer. Dabei brauchten wir die Gaube, weil wir das Dachzimmer später für die Kinder ausbauen wollten. Aber, wir stellen uns quer. Keine Gaube. Droht uns der Mann vom Denkmalschutz natürlich mit der Baupolizei und dem Gericht. Wir heulen und jammern. Wir haben doch schon alles für das Projekt „Fachwerkperle am Kanal“ geopfert, und jetzt sind wir pleite und unsere Kinder müssen demnächst hungern. Aber der Mann vom Denkmalschutz bleibt eisern. Ich sage Ihnen, das war ein harter Knochen. In der Wolle grün gefärbt, aber autoritär wie sonst was.

Lassen wir uns also schließlich zwingen, die Gaube zu bauen. Als der Denkmalschützer das nächste Mal auf die Baustelle kommt, arrangieren wir es so, dass er in einen Familienstreit platzt. Unser Ältester heult, weil er nicht mit auf den Schulausflug gehen kann. Tja, wir müssen eben überall sparen. Paar Wochen später hat der Denkmalschützer was am Badezimmer zu meckern. Zu groß und zu modern bla bla bla. Prompt kriegt meine Frau einen Weinkrampf. Und er? Was macht er. Lenkt sofort ein! Da gebe es ja einen gewissen Ermessensspielraum. Natürlich nur, weil er ein schlechtes Gewissen hatte. Auf die Art und Weise haben wir Sachen durchgekriegt, von denen unsere Nachbarn jetzt nur träumen können. – War irgendwie auch

eine schöne Zeit. Wir wissen jetzt jedenfalls, was das Wort Familienbande bedeutet. Aber das sind ja eigentlich nicht die Sachen, von denen ich Ihnen erzählen sollte. Ich habe das alles nur erwähnt, damit Sie sich ein Bild machen können. Eigentlich sollte ich ja davon erzählen, wie das jetzt so ist, in einem Denkmal zu leben. Mittlerweile sind ja die letzten Häuser der Altstadt renoviert und bezogen. Und ich sage Ihnen, wenn wir gewusst hätten, was da auf uns zukommt ...! Wir haben ja immer bloß gedacht, lieber Gott, lass die Bude endlich fertig werden, und dann ist gut. War es ja auch. Ist ja wirklich sehr schön geworden. Ganz toll. Wenn unsere Freunde und Arbeitskollegen aus der Stadt zum ersten Mal zu Besuch kamen, dann saßen die da, ich sage Ihnen: gelb vor Neid. Die mit ihren Bulthaupt-Küchen und Designersofas, alles auf 75 Quadratmetern. Bei uns hat jeder ein eigenes Zimmer, jeder!, und dann kommt da noch der Hof mit der Werkstatt meiner Frau, allein über 60 Quadratmeter. Nein, ist schon wahnsinnig schön geworden.

Aber was wir nicht wussten, das war, dass uns der Umzug aus der Großstadt an diesen Kanal auf eine Zeitreise geschickt hat. Oder besser gesagt: auf eine doppelte Zeitreise. Ich könnte auch sagen, er hat uns in die Schizophrenie geschickt. Denn einerseits wohnen wir jetzt in einem top rekonstruierten Altstadtviertel des 21. Jahrhunderts. Mit Strom und Internet. Und andererseits wohnen wir im 17. Jahrhundert. Denn als die Häuser fertig und die Leute eingezogen waren, da ging es erst richtig los. Jetzt hatte unser Bürgermeister nämlich sei-

ne Fachwerkperlen am Kanal, und da wollte er auch damit spielen!

Als Erstes kam der große Kanal-Tag. Die Einweihungsfeier. Ich dachte: Na, meinerwegen. Ist ja auch angemessen. War ja auch eine Menge Arbeit, bis alles so aussah, wie es jetzt aussieht. Der Kanal war inzwischen ausgebaggert worden, und wir hatten fast so etwas wie einen Hafen. Lag auch schon so ein alter Kahn darin vertäut. Also haben wir, die Anwohner, natürlich alle mitgemacht. Dass meine Frau Kostüme schneidert, hatten wir auch nicht geheim halten können. Also musste sie mal eben Tag und Nacht 17. Jahrhundert nähen, und nicht nur für



die Kinder. Was ich getragen habe, können Sie übrigens in allen Flyern unseres City Marketings sehen. Der rechts außen auf dem Foto vom historischen Kanal-Tag, das bin ich. Zum Glück kann man mein Gesicht nicht erkennen. Es war aber sehr schön, besonders abends, als es dunkel wurde. Da kamen dann lauter Boote mit Kerzen drauf den Kanal herunter. Und die Kerzen spiegelten sich in den Fenstern der Häuser. Der Bürgermeister hat gesprochen, und ein paar von unseren Nachbarn haben geweint; vor Glück, na, vielleicht auch vor Erschöpfung. Doch dann fing der Terror an. Gut, Terror ist natürlich hoch gegriffen. Ich will auch niemandem einen Vorwurf machen.

Aber jetzt sollte natürlich geerntet werden, was gesät wurde. Und die Ernte hieß: Touristen. Ich hab gedacht: Lass man, das wird sich in engen Grenzen halten. – Von wegen! Die kommen seitdem in Massen. In Bussen. Und dann ziehen sie von April bis September an unserer Haustür vorbei. Unser Nachbar links hat das ein Jahr ausgehalten, dann ist er ausgezogen und hat vermietet. An einen Souvenirladen. Und drei Häuser weiter ist mittlerweile eine historische Fischbraterei. Wobei historisch heißt, dass es den ganzen Tag penetrant nach 17. Jahrhundert riecht. Muss ich ja wohl nicht weiter erklären.

Unser Kanal hat jetzt auch wieder eine sogenannte Anbindung bekommen. Das heißt, Sie können irgendwo auf dem mitteleuropäischen Kanalnetz ein Boot ins Wasser setzen und von dort bis zu uns vor die Haustüre fahren. Da können Sie anlegen, im neuen Hafenbistro Pizza essen und ganz laut, wirklich ganz laut sagen,

wie toll das hier ist, so ein wunderschönes und regelrecht verwünschtes Plätzchen. Ein historic highlight, wie der Fachmann sagt. Und damit das historic auch ja nicht angekratzt wird, will man uns demnächst verbieten, mit dem eigenen Auto auf den eigenen Hof des eigenen Hauses zu fahren. Tatsächlich gucken die Touristen auch sehr streng, wenn man im Auto über die Kanalstraße fährt. Mir hat schon mal einer auf die Kühlerhaube gehauen. Die Touristen gucken auch streng, wenn sie mit der Nase an der Scheibe vor unserem Küchenfenster stehen und die Dunstabzugshaube über unserem Ce-ranfeld Herd sehen. Ich sehe sie dann den Kopf schütteln. Tztztzt! Da müsste ja nun eigentlich eine offene Feuerstelle sein. Und ich sage Ihnen, die Touristen gucken sogar schon streng, wenn sie mich im Anzug oder unsere Kinder in Jeans aus dem Haus kommen sehen. Besser wäre schon, wir würden historische Kostüme tragen. Immer. Und wenn ich dann am Wochenende in voller Montur mit meinem Rennrad über der Schulter aus der Hofeinfahrt komme, dann kriege ich ganz besonders böse Blick ab. Und denen kann ich auch so schnell nicht entgegen, weil ich auf dem Kopfsteinpflaster der Kanalstraße nicht Rad fahren kann und das Bike erstmal aus dem Viertel tragen muss.



denen bei uns sehe, dann weiß ich schon: Jetzt droht uns ein neues Event. Was im 17. Jahrhundert für unser Viertel die Seuchen und die Missernten und die Überfälle waren, das sind heute die Events. Wir hatten schon die Kanal-Parade, den Fachwerk-Tag, den Handwerker-Markt, den Hanse-Tag, die Kaufmanns-Messe und ein paar andere Events, die ich gnädigst vergessen habe. Alles natürlich sehr schön und sehr stilvoll, na sagen wir, einigermaßen stilvoll; aber natürlich auch laut und lästig. Sehr laut und sehr lästig.

Ja, das sind unsere biblischen Plagen: Erst waren es die

Erst waren es die Handwerker, dann der Denkmalschutz, und jetzt: das City Marketing.

Handwerker, dann der Denkmalschutz, und jetzt: das City Marketing. Wir kennen die Leute mittlerweile ganz gut. Okay, die machen auch nur ihren Job. Aber immer wenn ich einen von

Gewissens. Denn während die Touristen von weither kommen, um bei uns ein bisschen intaktes 17. Jahrhundert zu erleben, sind wir so borniert und wollen einfach unser ganz

normales Leben im 21. Jahrhundert weiterleben. Und jetzt, meine Damen und Herren, jetzt kommt's. Jetzt kommt das, weswegen ich heute hier zu Ihnen gekommen bin. Jetzt geht's es gewissermaßen um des Pudels Kern. Denn die Leute, die Touristen, die zu uns kommen, die machen das nicht nur aus Langeweile oder zum Vergnügen. Die brauchen uns!

Die brauchen uns wirklich. Natürlich kann man die als Störung betrachten. (Sind sie ja auch.) Aber man muss auch fragen: Warum tun die das? Warum reisen die und noch ein paar Millionen anderer kreuz und quer durch Europa, um sich irgendwo authentische oder wenigstens authentisch rekonstruierte alte Architektur anzusehen? Na, warum tun die das? Warum sind die wie Pilger unterwegs? Ich kann Ihnen die Antwort geben. Ich bin ja seit Jahren mitten drin im Geschehen. Die Leute tun das, weil sie wirklich Pilger sind. Die haben etwas verloren, denen geht es nicht gut, die sind auf der Suche; und deshalb machen sie sich auf, um dorthin zu gehen, wo sie Erlösung finden. Ja, Erlösung. Unsere Touristen beim Kanal-Tag, die nehmen die Anfahrt auf sich, den Stau, die Parkplatzsuche, weil sie für ein paar Stunden von der Architektur der letzten 100 Jahre erlöst werden wollen. Von den Plattensiedlungen und solchen Unerträglichkeiten sowieso, aber auch von ihren Reiheneinfamilienhäusern in bevorzugter Randlage, von den innerstädtischen Mehrfamilienhäusern mit Komfortwohnungen, praktischen Apartments und stylischen Lofts. Sie wollen von all dem erlöst werden, was so praktisch und angenehm ist – weil es eben nur das ist. Weil

Und vor allem: ein stetig sprudelnder Quell unseres schlechten



Krefeld-Linn

es im Gegensatz zu unseren Fachwerkbuden keine Atmosphäre vermittelt. Weil es keine Aura hat. Und vor allem, weil es nicht schön ist.

Ich bin kein Experte für Architektur. Aber glauben Sie mir, ich bin auf dem besten Wege, einer zu werden. Und ich glaube, irgendwo im 19. Jahrhundert hat es einen Riss gegeben. Seitdem wird immer besser gebaut, immer sinnvoller, immer praktischer und neuerdings auch energiesparender; aber ich fürchte, dabei ist nichts mehr zustande gekommen, was die Menschen einfach lieben können, weil sie es schön finden. So ganz naiv, ohne richtigen Grund, so wie man ein Bergpanorama liebt. Oder das Meer, oder ein Kind.

Nein, das ist weg. Das haben wir verloren. Nehmen Sie mal den neuen Potsdamer Platz. Ja, toll. Und dann setzen Sie dagegen den Markusplatz in Venedig. Trafalgar Square in London, den Marktplatz in Brügge, Place Vendôme in Paris, Piazza Trevi in Rom. Na? Glauben Sie mir, ich bin wirklich nicht der klassische Konservative, eher im Gegenteil. Aber wenn ich sehe, was sich seit ein paar Jahren bei uns vor der Tür abspielt, dann kann ich richtig traurig werden. Einerseits, weil die Leute offenbar so viel verloren haben.

Kaum trete ich aus dem Haus, komme ich mir vor wie ein Priester, der Absolution spenden und Kranke segnen soll.

Und andererseits, weil wir ihnen das nun wirklich nicht zurückgeben können. Jedenfalls fühle ich mich allmählich damit überfordert, den Sturz der Architektur aus der Schönheit und den allgemeinen Verlust an Aura ausge-

rechnet auf unserer Kanalstraße wieder gut zu machen. Kaum trete ich aus dem Haus, komme ich mir vor wie ein Priester, der Absolution spenden und Kranke segnen soll. Ich weiß, dass unsere Altstadt mittlerweile einen Stern in allen Reiseführern hat. Und wenn wir demnächst das Europäische Kulturerbe Siegel bekommen sollten, dann werde ich darauf vermutlich sogar stolz sein, na ja, immerhin ein bisschen. Aber ich weiß nicht, wie ich es auf Dauer aushalten soll, dass sich ausgerechnet vor meiner Haustür eine psycho-sozial-ästhetische Freiluft-Klinik etabliert hat. Das überfordert mich einfach. Und ich kann nichts dagegen tun. Mittlerweile sehe ich mich selbst in den Augen der Leute, wenn die mich ansehen. Aha, denken die dann, das ist einer, der hier wohnt. Der hat es gut, denn der hat es schön. Der lebt authentisch und unentfremdet. Das schöne Fachwerk, der schöne Kanal, der schöne Balken über der Einfahrt: Erbaut im Jahre des Herrn 1634. Dieser Mann lebt in einer heilen und schönen Welt.

Und dann möchte ich gleich sagen: Nein, das tut er nicht. Er hat genau dieselben Probleme wie ihr. Sein Job nervt, die Kinder haben Probleme in der Schule, alles wird teurer. Und zusätzlich hat dieser Mann auch noch ein Denkmal, in dem er nicht nur

wohnt, sondern das auf seinen Schultern lastet wie das Schneckenhaus auf der Schnecke. Denn wissen Sie was: Unser Dach ist wirklich sehr romantisch, aber um die verdammte Gaube herum ist es einfach nicht dicht zu kriegen. Im Wohnzimmer ist eine Stelle an der Wand, die

immer wieder bröckelt, und kein Mensch weiß, warum, von den Experten für historisches Fachwerk ganz zu schweigen. Außerdem gibt es im Kamin so eine Einbuchtung, in die sich gewisse Tiere gerne zum Sterben zurückziehen, und kein Schornsteinfeger kommt da ran. Es gibt seit einem Jahr eine Nachbarschaftsvereinigung. Verein der Anwohner im alten Kanalviertel. Wir sind ein eingetragener Verein, e.V. Wir können gewisse Dinge von der Steuer absetzen. Ich will jetzt nicht sagen: Wir sind eine Selbsthilfegruppe, aber wir sind verdammt nah dran. Es tut einfach gut, im Jahr 2013 Leute um sich zu haben, mit denen man ganz entspannt über Holzwurmfraß und tote Ratten im Kamin sprechen kann. Oder mal einen Brief ans City Marketing aufsetzen, in dem wir uns gegen einen weiteren historischen Fischmarkt im August aussprechen. Wir sind vielleicht manchmal ein bisschen weinerlich. Oder aufgeregt. Aber das gehört dazu. Es ist der legitime Ausdruck unserer Überforderung. Und indem wir uns das immer wieder gegenseitig bestätigen, ist das alles schon etwas besser zu ertragen.

Ja, das war's wohl, was ich Ihnen sagen wollte. Ich hoffe, der Herr Jasper ist jetzt mit mir zufrieden. Ansonsten, Sie können mich in der Pause oder nach der Veranstaltung gerne ansprechen. Ich gebe Ihnen dann meine Adresse. Das heißt, ich habe unsere Tourismus-Flyer dabei. Nächstens haben wir wieder Kanal-Tag, und da wird die große Salzsäule eingeweiht, die eine Gruppe von arbeitslosen Jugendlichen restauriert hat. Auf der spielt dann abends eine Band, und Sie können vom Ufer aus zuhören. Aber wenn Sie dann kommen, bitte nicht an die Fenster klopfen! Es hätte auch keinen Sinn. Wir leben im Sommer mit Oropax.







STADT-/ ORTSKERNE UND LEERSTAND

Peter Boie,
SES Stadterneuerungsgesellschaft
Stralsund mbH, Stralsund

Kurz, damit Sie wissen, über was ich rede. Bei dem Anblick denkt jeder gleich an Urlaub. Das ist die Altstadtinsel von Stralsund, so mit den Stadträndern ungefähr 60 Hektar groß, vorne übrigens unser Ozeaneum. Ich bin Peter Boie, Geschäftsführer der Stadterneuerungsgesellschaft in Stralsund. Die Stadterneuerungsgesellschaft ist ein neu erfundener Sanierungsträger, gegründet am Runden Tisch 2. Mai 1990. Die wussten nicht, dass es so was schon gab. Stralsund wurde nämlich schon 1990 in das Modellvorhaben der Stadterneuerung aufgenommen. Es war noch zu DDR-Zeiten. Es gab also zu DDR-Zeiten schon West-Geld in Stralsund zum Sanieren, zusammen mit Weimar, Meißen, Brandenburg und Halberstadt. Man wollte in jedem neuen Bundesland schon vor dem Beitritt Erfahrungen sammeln mit dem Umgang mit dem Städtebauförderungsrecht aus dem Westen.



Man hat also das BauGB aus dem Westen rüberkopiert und nannte das dann in der DDR BauZVO. Das war das Baugesetzbuch aus dem Westen ohne Bodenrecht, verständlicherweise – liegt ja nahe. Ja, das Bodenrecht gab es noch nicht, das kam dann nach der Wende umso

heftiger. Die Städtebauförderungsrichtlinie hatte damals knappe 2 Seiten. Es sind seitdem ein Paar Hundert dazu gekommen. Da stand einfach drauf, „mache heile was kaputt ist.“ Neben dem Sanierungsgebiet kamen noch ein paar Großsiedlungen und ein Entwicklungsgebiet für Einfamilienhäuser hinzu. Stralsund hat auch Wohnumfeldprogramme für die Großsiedlungen und soziale Stadtprogramme.

Die ganze Altstadt war ziemlich runtergekommen und die roch auch so. Man hatte Zweifel, ob da wieder was draus werden könnte. Es gab auch Fachleute, die meinten, das hat keinen Zweck mehr. Zum Glück hatten diese Leute mit der Behauptung, es sei „fünf vor Zwölf“ die Mehrheit, sonst wäre heute nichts mehr da. Und hätte man nicht massiv eingegriffen, wäre heute tatsächlich auch kaum noch etwas da. Wir haben uns die ersten Jahre damit beschäftigt, Häuser vor dem Einsturz zu bewahren. Teilweise waren sie schon beinahe eingestürzt, die Bauarbeiter haben sich wirklich heldenhaft verdient gemacht, dass sie in dieser Situation die Häuser überhaupt noch angefasst haben. Es ist so gut wie kein Baudenkmal eingestürzt.

Zu den einzelnen Sanierungsphasen

1989, das hat Stralsund auch die Aufnahme in dieses Förderprogramm eingebracht, gab es ein Bürgerkomitee „Rettet die Altstadt“. Das gibt es immer noch. Mit den originalen Mitgliedern sind alle gemeinsam alt geworden. Die haben damals gekämpft für einen generellen Abbruchstopp, den musste der letzte Gemeinderat der DDR noch beschließen, auf Druck von

außen. Dadurch wurde man aufmerksam auf diese Stadt und hat sie in das Modellvorhabenprogramm aufgenommen.



Von 1991 bis in die 1995er Jahre haben wir uns dann vorrangig damit beschäftigt, Häuser vor dem Einsturz zu bewahren und zu sichern. Wir haben im September 1990 ungefähr 300 bis 400 Bauaufträge vergeben, und das unter Wendebedingungen. Sie können sich vorstellen, es ist etwas schwierig für die Leute, die kalkulieren mussten. Die dachten, die neuen Preise kommen jetzt aus Bonn und nicht mehr aus Pankow. Aber es war ein Irrtum. Die mussten selber gucken, für was sie das anbieten sollten. Es war schon sehr abenteuerlich. Gleichzeitig lief ein moderiertes Planungsverfahren zur Herstellung einer städtebaulichen Rahmenplanung. Das war eine sehr sehr spannende Sache. Zugleich begannen wird damals auch schon mit Vorratseinkäufen von Grundstücken, bei denen die Eigentumsverhältnisse geklärt waren. Die anderen haben sich dann in den nächsten 10 Jahren auch irgendwann geklärt. Das Hauptproblem bestand ja darin, dass man herauskriegen musste, wem die Häuser gehörten. Die Bodenordnung war eine sehr wichtige

Angelegenheit. In der Altstadt konnten dann auch Grundstücke zusammengelegt werden. Ab 1995 beschleunigte sich der Verfall der Altstadt dann auch durch Fortzug der Einwohner. Es gab kaum noch Gaststätten, fast keine Lebensmittelgeschäfte mehr. Wir haben die Bewohner also nicht mit Modernisierung und teurem Wohnungsbau verdrängt, sondern die sind weggelaufen, um in den Plattenbauten die Wohnung zu beziehen, die die Leute freigezogen haben, die in den Westen gegangen sind oder die im Landkreis Einfamilienhäuser gebaut haben.

Stralsund hatte zur Wendezeit über 6.000 Einwohner in der Altstadt, Gesamtstadt 72.000 und der Tiefstand an Einwohnerzahl war 1998 erreicht mit knapp unter 3.000 Einwohnern. Die Stimmung hinsichtlich einer Sanierung war auf dem Tiefstand angekommen. Wir waren immer noch dabei, das Geld für die Sicherungsmaßnahmen zu bezahlen, für neue Projekte war nichts mehr da. Und dann haben wir mal einen Werbefachmann gefragt: Wie macht man so was? Und dann haben wir die Sanierungsprogramme unter werbetechnischen Gesichtspunkten aufbereitet, mit den Frakti-

onen diskutiert, Werkstattgespräche geführt und dann immer auch weitgehend Konsensbeschlüsse in der Bürgerschaft hingekriegt. Zu den einzelnen Programmpunkten darf ich sagen: Das auffälligste war der Boulevard zu DDR-Zeiten, die Fußgängerzone haben wir erneuert und auch neu tapeziert, das heißt, ein Fassadenprogramm erfunden, mit dem wir 40 bis 50 Häuser erfasst haben, um zumindest die Fassaden wieder in Ordnung zu bekommen. Eine Anekdote am Rande: es gab einen wunderschönen Kaffeeladen, der kann jetzt in München besichtigt werden.

Wendepunkt für die Altstadt

Mit Ausnahme von drei Aktionen konnten wir aber tatsächlich alle öffentlich angekündigten Aktionen umsetzen. Das hat uns ein bisschen mehr Vertrauen bei den Bürgern eingebracht. Diese Aktion haben wir dann 2001 fortgeschrieben mit dem Untertitel „Menschen in die Altstadt“. Wir mussten die Fördermittel sehr stark bündeln und haben uns konzentriert auf die Maßnahmen, die dazu führten, dass mehr Bürger in die Altstadt kommen als Kunden, als Touristen und vor allen Dingen als Bewohner. Dabei spielte auch die Ordnung des ruhenden Verkehrs eine wichtige Rolle. Wir haben sehr darauf geachtet, dass die Parkplätze am Altstadtrand bleiben. Auf diese Weise konnte man den unnötigen Park-Suchverkehr vermeiden. Über Verkehrsberuhigung konnte man in der Zeit nicht reden. Einige haben es versucht und sich lächerlich gemacht, weil, in der Zeit wo der Trabbi und der Wartburg durch BMW und Audi ersetzt werden, da gab es „Goldenes Kalb“



Stralsund

Auto. Verkehrsberuhigung ist inzwischen kein Thema mehr. Wir haben inzwischen etwa 1.500 Parkplätze, überwiegend in vier Parkhäusern, am Altstadtrand, die reichen natürlich nicht. Das Anwohnerparken ist immer noch ein ungelöstes Problem.

2002 erfolgte der Wendepunkt für die Altstadt, das war das Glücksjahr für Stralsund. Erstens gab es eine Goldmedaille des bundesweiten Wettbewerbs „Leben in historischen Innenstädten“. Stralsund war sonst nicht so mit Medaillen verwöhnt. Meistens gab es Fehlentwicklungen, gerade was die Entwicklung im Einzelhandel anbetraf. Wir hatten innerhalb kürzester Zeit wider besseres Wissen mindestens 2 qm Einzelhandelsfläche für jeden Einwohner und zwar außerhalb der Altstadt, weit außerhalb der Peripherie, teilweise im Landkreis. Das hat die Entwicklung der Altstadt etwas verzögert, aber vielleicht nicht mal schlecht.

Hafeninsel

Seit 1997 hatten wir für die vorgelagerte Hafeninsel der Altstadt Großes vor. Wir wussten nur nicht ganz genau was. Dann ergab es sich, dass das sehr bekannte Meeresmuseum in Stralsund Erweiterungsbedarf hatte. Wir haben einen europaweiten Wettbewerb ausgelobt, eine Finanzierung zustande gekriegt und dann ist ein zweiter Standort entstanden: das Ozeaneum. 2002 wurde der Wettbewerb entschieden und der 1. Preis gebaut. Es gab viele weitere Einzelschritte, um Menschen in der Altstadt zu halten oder in die Altstadt zu ziehen. Unter anderem



konnte der Plan abgewendet werden, ein praktisches großes technisches Rathaus außerhalb der Altstadt zu errichten. Stattdessen hat sich die Verwaltung in die Altbausubstanz verteilt, die für das Wohnen nicht geeignet war. So ist es heute noch und mit Computervernetzung ist es auch irgendwie kein Problem mehr. Das war eine sehr wichtige Entscheidung, für die wir auch sehr dankbar waren.

Das kulturelle Angebot der Altstadt kriegte neue Impulse. Das Rathaus konnte in 10 Bauabschnitten im vorletzten Jahr fertig gestellt werden, Erdgeschoss mit Läden im Keller, 1.600 qm Fläche für Events. Das ist wahrscheinlich der größte original erhaltene gotische Innenraum in Nordeuropa.

Das Theater, 1916 eingeweiht, war baufällig und konnte erneuert werden. Die Musikschule mit etwa 1.000 Schülern befindet sich in der Altstadt. Es gibt ein sehr beachtliches Jugendtheater und zahlreiche kulturelle Initiativen. Die Stralsunder Altstadt hat alles noch aus DDR-Zeiten überlebt. Im Ergebnis wurde auch das Wohnen in der Altstadt wieder interessant und gesellschaftsfähig. Der Wendepunkt war ungefähr 1998, der Tiefpunkt war da erreicht mit unter 3.000 Einwohnern. Heute leben wieder 5.500 Einwohner in der Altstadt. Die Aufnahmefähigkeit liegt so bei ungefähr 7.000 Einwohnern. Zurzeit sind noch ca. 60 Wohnungen in Bau und weitere in Planung. Es geht also kontinuierlich bergauf.

Öffentlicher Raum

Straßen, Wege, Plätze, alle Straßen waren einschließlich der Technik im unterirdischen Bauraum verbraucht. Das heißt, beim Straßenbau konnten wir Telefon, Gas, Wasser, Abwasser alles erneuern. Das hat den Vorteil, dass nicht andauernd die Straßen wieder aufgerissen werden müssen. Heute sind ungefähr 75 % aller Altstadtstraßen fertig gestellt. Die Altstadt hat fast ausschließlich Kopfsteinpflaster. Badevergnügen findet mitten auf dem alten Markt in Stralsund statt. Man wollte unbedingt einen Brunnen haben, der aber gestalterisch und denkmalpflegerisch nicht gewollt war. Dann haben wir ein Wasserspiel gebaut, es wird nur sichtbar, wenn Wasser aus dem Boden kommt, sonst ist es einfach nur eine Fläche. Das ist ein Badevergnügen für kleine Kinder einmal in der Stunde.

Weiterer Punkt war der Einzelhandel, ein ernstzunehmendes Problem. Die ganze Altstadt hatte weniger Einzelhandelsflächen als eine einzige Mall am Stadtrand von Stralsund mit 30.000 qm Verkaufsflächen gegenüber ca. 22.000 in der Altstadt. Das ist zu wenig, um zu überleben. Glücklicherweise gelang es 1999 mit einer Mehrfachbeauftragung südlich vom Rathaus Entwürfe zu bekommen, für die es dann auch einen Investor

Die ganze Altstadt hatte weniger Einzelhandelsflächen als eine einzige Mall am Stadtrand von Stralsund.

gab. Auf jeden Fall baut die TLG dort jetzt und ist demnächst fertig. Es entstehen 6.500 qm Verkaufsfläche und etwa 35 komfortable Wohnungen, Büros und Praxen. Das ganze war eine mehr oder weniger Kriegswunde mit wenigen Ruinen und mit zwei Gebäuden, die erhalten werden konnten. Der Rest ist Neubau. Es waren 24 Einzelparzellen, die sollten auch wieder ablesbar sein. Die Architekten Keller & Jordi aus Berlin haben es einigermaßen glaubwürdig hingekriegt, dass am Rand herum tatsächlich 14 Einzelhäuser stehen. Das ist kein Kaufhaus mit 14 Fassaden, sondern ein Kaufhaus, zugestellt mit 14 Einzelhäusern. Die Forderung war auf jeden Fall, die Parzellenstruktur musste erlebbar bleiben.

Wohnen in der Altstadt

Das Wohnen kam 2001 richtig in Schwung. Auch durch die private Modernisierungsförderung mit einsetzender Finanzkrise vor einigen Jahren konnten wir den Rest an Grundstücken noch verkaufen. Es hat einen regelrechten Run auf die Grundstücke gegeben, so dass die Priva-

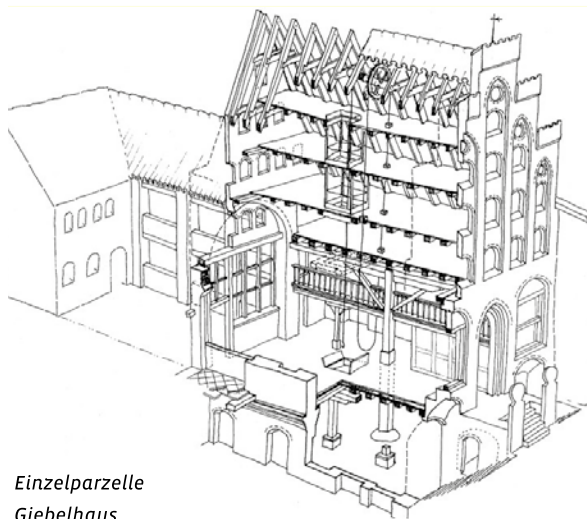
tisierung heute weitestgehend abgeschlossen ist. Probleme bei der Wohnraummodernisierung über die anfänglich generelle Ablehnung Wohnen in der Altstadt hinaus bestanden aber weiterhin in der Baustruktur. Das ist das Stadtbild prägende typische gotische Giebelhaus, welches dann im Barock in der Regel umgebaut wurde. In der Schwedenzeit wurde es dann

traufenständig, aber viele Giebelhäuser sind noch stehen geblieben. Sie können sich vorstellen,

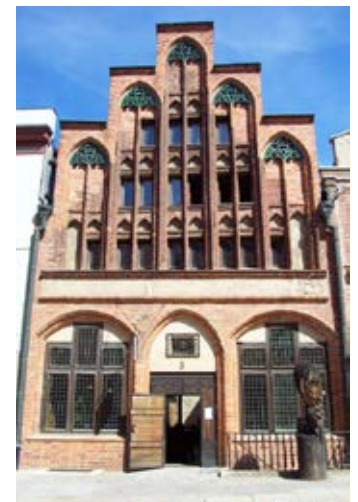
bei einer Haustiefe von teilweise über 20 Metern ist es kompliziert, ordentliche Wohnungen da hinein zu planen. In den frühen 90er Jahren war es nicht selten, dass 3.500 bis 3.800 DM pro Quadratmeter aufgewendet werden mussten, um die Häuser zu erhalten.

Die politische Forderung war dann auch „Subventioniert die Mieten runter“ mit dem Städtebauförderungssystem. Theoretisch ließe sich das machen. Aber da gibt es dann so kommunizierende Röhren: Viel Förderung und wenig Miete oder mehr Miete und wenig Förderung. Wir mussten die zweite Variante wählen, weil so viel Geld gar nicht da war. Wir hätten Jahrzehnte zur Sanierung gebraucht.

Das war definitiv nicht möglich, so dass wir in der Altstadt ein inzwischen sozial nicht besonders verträgliches Mietniveau haben, was eigentlich zu der Kaufkraft in der Gegend nicht besonders gut passt, allerdings mit dem Vorteil, dass Bauträger immer noch Spaß an Modernisierungen haben. Die Mieten liegen beim modernisierten Altbau zwischen 7 und 10 €.



*Einzelparzelle
Giebelhaus*





Großes Kulturangebot in denkmalgeschützten Gebäuden



Wir haben seit 1990 ca. 350 private Modernisierungen gefördert, mit einem Aufwand von ca. 26 Millionen €. Die durchschnittliche Förderquote lag bei 17 %, was dazu geführt hat, dass relativ viel privates Kapital drin war, weil die Mieten hoch geblieben sind und es sich gelohnt hat. Insgesamt sind natürlich erheblich mehr Gebäude modernisiert worden, teilweise ohne Städtebauförderung, allerdings mit den steuerlichen Erleichterungen hinsichtlich Sanierungs-AfA und Denkmal-AfA. Den letzten Schwung haben wir noch mit der Welterbesonderförderung bekommen. Da konnten wir die noch letzten großen Sorgenkinder sanieren und die dann auch richtig mit 30 % fördern.

Einwohnerentwicklung

Kurz noch einige Zahlen zur Einwohnerentwicklung. Stralsund hatte insgesamt 72.000 Einwohner zur Wendezeit, die Altstadt da-

bei über 6.000. 1998 hat Stralsund insgesamt 61.000 Einwohner. Ungefähr die Hälfte ist im Landkreis in der Umgebung in Einfamilienhäusern verschwunden und die andere Hälfte ist in den Westen oder sonst wohin gegangen. Die Altstadt hatte 1998 unter 3.000 Einwohner, 2007 die Gesamtstadt 57.300 und 2013 ca. 57.500 Einwohner. Stralsund gehört nebenbei – in Nordrhein-Westfalen klingt das ein bisschen komisch – mit seinen knapp 60.000 Einwohnern zu den 6 größten Städten in Mecklenburg-Vorpommern. Unsere Landeshauptstadt hat unter 100.000 Einwohner. Die Haushaltsgröße in der Gesamtstadt beträgt 1,8 Personen, in der Altstadt 1,4, Durchschnittsalter in der Altstadt ist knapp 36 Jahre. Das ist der jüngste Stadtteil inzwischen. Events und Veranstaltungen sind in Stralsund schon ziemlich ausgeprägt. Inzwischen nehmen die Ferienwohnungen in der Altstadt zu. Das ist hochattraktiv und Ferienwohnungen

bringen mehr als das Doppelte von normalen Wohnungen an Mieten ein. Jetzt überlegen wir, wie wir das eindämmen können. Ich schätze mal, dass inzwischen fast 10 Prozent der Wohnungen in der Altstadt Ferienwohnungen sind. Das ist keine sehr gesunde Entwicklung.

Überzeugen Sie sich von Stralsund, Herzlich Willkommen.

Download der PDF-Präsentation unter:
www.hso-nrw.de/Bilder/Bilderpool/publikationen/publikationen-pi-x-el-2241642.pdf



Oder einfach den nebenstehenden QR-Code scannen.







INFORMATIONEN ZUM HISTORISCHEN STADTKERN LINN

Martin Linne,
Technischer Beigeordneter,
Stadt Krefeld

Liebe Kolleginnen und Kollegen, bevor Sie in die Mittagspause gehen, noch ein kleiner Aufenthalt, um Ihnen Geschmack zu machen für den Verdauungsrundgang nach der Mittagspause durch die Burg oder durch den Ortskern. Aber Sie müssen sich dann entscheiden. Wir bieten zwei verschiedene kleine Rundgänge an. Wo sind wir hier eigentlich in Linn?

Herr Boie hat gerade auch bei mir für eine kleine Zeitreise gesorgt. Er sprach die Wendezeit an und wie man damals mit der ersten Deutschen Mark umgegangen ist. Ich war damals in Weimar bei einem Sanierungsträger beschäftigt, bin noch mit Ostmark umgegangen und habe für die halbe Altstadt Dachziegel und Heizungen gekauft. Aber dann hat es mich Anfang der 90er nach Nordrhein-Westfalen gezogen und insofern bin ich heute hier in Krefeld und möchte Ihnen ein wenig diesen historischen Ortsteil Linn vorstellen, den die Edelherren Linne irgendwann mal mit dem Wohnturm gegründet haben.

Stadtgeschichte

Linn wurde erstmals um 1100 urkundlich erwähnt, hat also eine fast 1.000 jährige Geschichte. Mit der erstmaligen Stadterwähnung um 1300/1400 gehen die Stadttore und auch die Stadtmauer einher, die heute noch nahezu vollständig erhalten ist, eine echte Besonderheit. Es gab 4 Burglehen, davon sind 2 noch erhalten. Es gab drei Stadttore. Die sind allerdings alle weg. Das haben die Vorfahren vor rund 180 Jahren geschafft, aber das alte Torwächterhaus am ehemaligen Rheintor und

auch das ehemalige Zollamt sind noch erhalten. Es gibt also noch viele Zeitzeugen. Die meisten, die Linn kennen, kennen Linn über die Burg. Sie hat Jahrhunderte lang brach gelegen, war aber nicht Steinbruch, wie das sonst häufig so im Lande passiert ist. Also sie blieb in den Urfesten nach der Zerstörung erhalten, was dann dazu führte, dass Albert Steeger sie nach dem Krieg zunächst sichern konnte mit Flachdächern, damit sie nicht weiter verfiel und die Räume dann auch für Museumszwecke genutzt werden konnten. Wie man mit diesem kleinen Stadtkern umgeht, ja das ist keine neue Entwicklung der letzten Jahrzehnte gewesen. Auch in der nationalsozialistischen Zeit hatte man Überlegungen, da ging es eher in Richtung

Museumsdorf. Das war damals schon so gut erhalten, dass man meinte, das könne man doch zum Idealtypus einer kleinen deutschen Stadt errichten. Das ist zum Glück dann so nicht umgesetzt worden.

Sanierungsphasen

Dafür gab es Mitte der 90er Jahre, weil dieser Stadtkern tatsächlich auch sehr zerfallen war, Überlegungen, wie man das alles erhalten und sanieren könnte, mit 3 Sanierungsphasen. Die erste war sehr klein angelegt, im wirklich zentralen Ortsbereich ab 1978 und zwei Erweiterungen ab 1993, zu einer Phase, als die erste Welle der Flächensanierungen hinter dem Lande lag. Und gerade jetzt in den 90er Jahren war dann natürlich das Thema „Erhaltende Stadterneuerung“. Wir haben die Maßnahmen Anfang der letzten Dekade weitestgehend abschließen können. Formal sind die Sanierungsmaßnahmen seit dem letzten Jahr dann auch endgültig beendet.

Und dann gab es Aufreger, die wir heute auch wieder anders betrachten würden. Statt des Garagenhofes im historischen Ambiente sollte eine Tiefgarage gebaut werden. Das hat auch damals schon zu erheblichen Bürgerprotesten geführt und letztendlich nach langer Diskussion gab es eben diesen oberirdisch angelegten Garagenhof, aber auch die Erhaltung vieler unmittelbarer Hofbereiche hinter den Häusern, die der Tiefgarage ansonsten mit zum Opfer gefallen wären. Es gab Neubauten. Über Architektur lässt sich trefflich diskutieren, aber im Maßstab und Struktur passen sie in



den historischen Kontext. Auch das Deutsche Textilmuseum wurde dem Ort angepasst, ist heute schon wieder zu klein, aber so ist das nun mal in den Altstädten. Die Flächen kann man nicht so einfach erweitern. Ein Problem war auch das Jagdschloss. Dort hat nicht nur Städtebauförderung gewirkt, sondern auch das Konjunkturpaket hat geholfen, den heutigen Zustand wieder herzustellen. Der Vorteil in Linn ist, die Anwohner dürfen in den Ort fahren, sie dürfen hier auch parken. Besucher bleiben draußen, die Entfernungen sind ja in der Tat nicht groß.

In den 80er Jahren gab es parallel dazu auch einen Denkmalpflegeplan. Es gab eine Erfassung aller Einzelgebäude, also sehr gut

dokumentiert mit der entsprechenden Denkmalsbereichssatzung 1987. Danach erfolgte die Aufnahme in die Arbeitsgemeinschaft Historische Stadtkerne in NRW. Ich hatte das Thema „Burg“ schon angedeutet. Durch den Wiederaufbau der Steildächer, die 300 Jahre gefehlt haben, ist das Erscheinungsbild ein ganz anderes geworden. Es hat dem ganzen Ortsteil sehr gut getan, hat auch in großen Teilen zur Krefelder Identität beigetragen, auch wenn es „Linn“ ist.

Leerstandsprobleme

Hinsichtlich der Stadtmauer sind einige Ausgrabungsstätten erhalten worden. Man kann sie begehen, was von Archäologen immer sehr

zwiespältig betrachtet wird. Der Bahnhof ist nicht weit entfernt, die Straßenbahn führt direkt am Ortskern vorbei. Also die ÖPNV-Anbindung ist gegeben. Die Städtebauförderung ist hier ein sehr sehr wichtiger originärer Schlüssel zur langfristigen Sicherung und Erhaltung. Dies gilt nicht nur städtebaulich sondern auch hinsichtlich des kulturellen Erbes. Städtebaulicher Denkmalschutz spielte in Linn eine sehr wichtige Rolle. Städtebauförderung ist immer sehr gut investiertes Geld. Ich begrüße die Aussagen von Minister Groschek, verbunden mit dem Appell nach Berlin.

Wir haben in Linn aktuell keine Leerstandsprobleme. Jetzt ist Krefeld auch nicht der Markt, der Null Leerstand hat, aber auch keiner, der 8, 9 oder 10 % Leerstand hat. Die Nachbarschaft zu Düsseldorf ist da sicherlich von großer Bedeutung. Aber hier hat die Sanierung positiv gewirkt und die Wiederbesiedlung nach der Sanierung ist bis heute sehr erfolgreich. Linn ist ein sehr lebenswerter Standort, die öffentlichen Anbindungen sind da, Nahversorgung ist direkt nebenan, nicht im Ortskern und insofern sind wir nicht ganz typisch. Linn muss keine der stadtzentralen Funktionen erfüllen. Das Thema „Barrierefreiheit, demografischer Wandel“ wird auch hier, natürlich in der alten Bausubstanz, immer wieder thematisiert. Ich plädiere dafür, nicht immer schwarz-weiß zu malen, es geht nicht um Barrierefreiheit, es geht um Barriereabbau und Barrierearmut. Das hilft den meisten Menschen schon, so lange wie irgend möglich in der eigenen, auch in der historischen Bausubstanz, verbleiben zu können.



Burg Linn



Download der PDF-Präsentation unter:
www.hso-nrw.de/Bilder/Bilderpool/publikationen/publikationen-pi-x-el-2214259.pdf



**Oder einfach den
nebenstehenden
QR-Code scannen.**





BILDTEIL

Impressionen des Tages
und des geführten Stadtpazierganges
durch Krefeld-Linn

























„WOHNEN INNERHALB DER WÄLLE? WO DENN SONST!“

Helmut Strüßmann,
Stadt Lemgo

Das Wohnen im Historischen Stadtkern ist von zentraler Bedeutung für die Erhaltung seiner denkmalwerten, geschichtlich bedeutenden Bau- und Stadtstrukturen. Es ist gleichzeitig unverzichtbarer Bestandteil seiner vielfältigen Nutzungsstrukturen. Wohnen sorgt für Leben in der Stadt und zwar fortwährend, auch außerhalb von Geschäftszeiten und Veranstaltungen. Die Verbreitung der Wohnnutzung im Historischen Stadtkern Lemgo wird eindrücklich belegt. Wohnen garantiert heute die Erhaltung der Lemgoer Alt- und Neustadt. In derzeit ca. 845 Häusern mit insgesamt 1350 Wohnungen leben 3200 Einwohner. Heute können wir in Lemgo feststellen, die Bedingungen für das Wohnen im Historischen Stadtkern sind attraktiv. Das war nicht immer so!

Vor 40 Jahren zu Beginn der Stadtsanierung waren Wohn- und Wohnumfeldbedingungen im Historischen Stadtkern miserabel. Um der Abwanderung der Wohnbevölkerung Einhalt zu gebieten sind in den vergangenen Jahrzehnten Instrumente, Strategien und auf ihnen gründende Maßnahmen zum Einsatz gekommen, die der Attraktivität des Wohnstandortes bis heute dienen:

- Als erstes wurde ein Verkehrskonzept entwickelt und umgesetzt, das den Individualverkehr im historischen Stadtkern begrenzt. Maßnahmen waren die Anlage von Fußgängerzonen und von verkehrsberuhigten Bereichen, der Bau von 4 Parkieranlagen in Randlage und die Bevorrechtigung des Anwohnerparkens in Quartieren und Wohnstraßen.

- Mit der Entwicklung und Einführung des Stadtbusses, der die Fahrgäste über mehrere Radiallinien in kurzen Taktzeiten auf direktem Weg ohne Umwege in das Zentrum der Stadt bringt, wurde ab 1994 eine weitere Minderung des Individualverkehrs im Historischen Stadtkern erreicht. Der Stadtbus ermöglicht auch Menschen ohne PKW und älteren Menschen in Lemgo mobil zu bleiben. Die Bewohner des Stadtkerns können mit ihm schnell und bequem die Ortsteile und die Naherholungsgebiete des Lemgoer Stadtwaldes und des Landschaftsparks erreichen (2 Mio. Fahrgäste pro Jahr).

- In den vergangenen Jahren wurde im Zusammenhang mit der Zielsetzung den Rad- und Fußgängerverkehr zu fördern, der Ausbau vieler Straßen im Historischen Stadtkern mittels mittigem Asphaltstreifen und Seitenstreifen mit Großpflaster neu gestaltet. Der Straßenausbau dient der Barrierefreiheit im Historischen Stadtkern und trägt gleichzeitig den Qualitätsansprüchen bezüglich der Erhaltung des historischen Stadtbildes Rechnung. Unseres Erachtens ein gelungener Kompromiss!

- Das Wohnen im Stadtkern braucht, wenn es im Bezug auf die privaten Freiraumqualitäten mit anderen Wohnvierteln konkurrieren will, mindestens ein sogenanntes „Grünes Zimmer“, einen Aufenthaltsbereich im Freien, das kann die ausreichend große Loggia – besser noch – der kleine Garten im Quartier sein. Mit der Erarbeitung von Quartierskonzepten (bis zur Bebauungsplanreife) wurde die Erhaltung und Schaffung wohnungszugehöriger Freibereiche

auch dort gesichert, wo Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzung die Qualität der Wohnnutzung zu stark einzuschränken drohten.

- Mit dem Erlass einer Ortssatzung wurde sichergestellt, dass dem berechtigten Wunsch nach der Anlage von PKW-Stellplätzen nicht anschließend die mittels der Quartierskonzepte mühsam verteidigten Grundstücksfreibereiche vollständig zum Opfer fielen. In der sogenannten Stellplatzsatzung ist vorgegeben, dass max. 20% der nicht überbauten Grundstücksfläche für Stellplätze und ihre Zuwegungen in Anspruch genommen werden dürfen. Verbleibende Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen.



- Weiterer wichtiger Baustein zum Ausbau der Wohnqualität im Historischen Stadtkern war der qualitative Ausbau vorhandener und die Schaffung neuer öffentlicher Grünbereiche: Die den Stadtkern umgebenden Wallanlagen sind heute beliebtester und meistgenutzter Stadtraum zum Joggen, Spaziergehen, Spielen und Erholen.

- 2007 konnte mit Hilfe von Städtebaufördermitteln durch den Umbau der Engelbert-Kämpfer-Straße und die Anlage eines breiten, alleeartig ausgebauten Geh- und Radweges der westliche Lückenschluss des Wallringes „wiederhergestellt“ werden. Die vormalig dominierende Ausprägung als reine Verkehrsstraße ist zurückgenommen, der gesamte Straßenraum auf ein gleichberechtigtes Nebeneinander von motorisierten- und nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmern ausgerichtet.

- Mit Abteigarten, Stiftsgarten, Nicolai-Kirchplatz und Lippegarten stehen vier weitere öffentliche Grünflächen unterschiedlicher

Ausprägung innerhalb der Wälle den Stadtbewohnern zur Verfügung. Stiftsgarten und Nicolai-Kirchplatz dienen überwiegend als Ruhe- und Rückzugsräume innerhalb der geschäftigeren öffentlichen Bereiche. Abtei- und Lippegarten werden neben der privaten Inanspruchnahme als Spiel- und Liegewiesen auch als Veranstaltungsorte von wiederkehrenden Stadtfesten, Kultur- und Freizeitangeboten genutzt.

- Da der Wohnstandort Innenstadt mit seinem differenzierten Gesamtangebot für weniger mobile Bevölkerungsgruppen unverzichtbar ist, wird eine Politik der Stützung

und Ausweitung des Wohnungsangebotes durch Neubau bereits seit 30 Jahren verfolgt. Ungenutzte Gewerbebrachen, „wilde“ Parkplätze und sonstige Baulücken wurden freigeräumt und private und soziale Träger überzeugt, auf ihnen Altenwohnungen, Miet- und Eigentumswohnungen zu errichten. Zur Erhaltung der hohen stadtgestalterischen Gesamtqualität erfolgte ihre Realisierung überwiegend auf der Grundlage vorangegangener Architekturwettbewerbe. Ca. 250 neue, überwiegend barrierefreie Wohnungen im Historischen Stadtkern sind so entstanden.

Soweit zur Vergangenheit!

Die beschriebenen Instrumente, Strategien und Maßnahmen sind in der Stadt heute unumstritten. Sie sollen auch zukünftig wirksam bleiben, um die Attraktivität des Wohnstandortes Historischer Stadtkern dauerhaft zu unterstützen.

Nun zur Gegenwart!

Wie die überwiegende Anzahl der nordrhein-westfälischen Städte, ist auch die Alte Hansestadt Lemgo nicht frei von Haushaltsproblemen. Ca. sechs Millionen Euro strukturelles Defizit erfordern ein intensives Bemühen dieses abzubauen und mittelfristig wieder zu ausgeglichenen Haushalten zu kommen, damit die Handlungsspielräume für die kommunalen Entscheidungen nicht verloren gehen. In einer beispielhaften Übereinstimmung haben im Jahre 2011 alle fünf Ratsfraktionen ein Haushaltskonsolidierungsprogramm beschlossen,





das auf einen Haushaltsausgleich im Jahre 2016 abzielt. Damit das Sparen zielgerichtet abläuft, sind diesem Programm neben dem Ziel des Haushaltsausgleichs 2016 fünf weitere strategische Ziele vorangestellt. Seit 2012 ist bei jedem Ratsbeschluss anzugeben, ob er einen positiven, neutralen oder negativen Einfluss zur Erreichung der strategischen Ziele leistet.

Eines der strategischen Ziele lautet:

- „Der Historische Stadtkern ist weiterhin der bedeutende Standort für Einzelhandel, Dienstleistung und Kultur. Seine Funktion als Wohnstandort wird weiter ausgebaut.“

Die Aufnahme dieses Ziels hat erneut verdeutlicht, welch große Bedeutung der Erhaltung des Historischen Stadtkerns und seiner Funktionen für die weitere Entwicklung der Stadt beigemessen wird, wobei der weitere Ausbau der Wohnfunktion gesondert eingefordert wird. Die Aufstellung strategischer Ziele für die Gesamtentwicklung der Stadt und ihr Einsatz als Maßstab

für alle anstehenden Entscheidungen erschwert Entscheidungen, die im Einzelfall populär aber in ihrer Gesamtwirkung der Zielerreichung schaden. Bezüglich der Wohnstandortpolitik hat der Rat dies bereits Mitte der 90er Jahre erkannt und ein Wohnbaulandpapier verabschiedet, das eine deutliche Weichenstellung bezüglich der Bevorzugung der Innenentwicklung bewirkt. Das Wohnbaulandpapier bilanziert die Wohnbaulandreserven einschließlich der Baulücken und wird regelmäßig fortgeschrieben. Es verfolgt zwei wichtige Ziele:

- Keine Neuausweisung von Wohnbaugebieten, solange noch erschlossene Wohnbaulandreserven für den Bedarf mehrerer Jahre zur Verfügung stehen.
- Falls Neuausweisungen erforderlich werden, erfolgen diese vorrangig zentrumsnah.

Der vorangegangene kurze Exkurs auf die Gesamtstädtische Ebene verdeutlicht die Wichtigkeit einer in sämtlichen Handlungsbereichen abgestimmten Wohnstandortpolitik. Die eindeutige Ausrichtung des Wohnbaulandpapiers auf die Innenentwicklung stützt die Erhaltung und den Ausbau des Wohnens im Historischen Stadtkern. Das Stadtentwicklungskonzept 2010 beschreibt die heutige Situation des Wohnens in der Alt- und Neustadt Lemgos folgendermaßen:

„Leerstände im Wohnungsbestand sind lediglich im Bereich der Obergeschosse gewerblich genutzter Immobilien zu finden. Durch die durchgeführten Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes ist das Wohnumfeld

innerhalb des Wallrings mit wenigen Ausnahmen von hoher Qualität. Die in der Innenstadt oder im direkten Umfeld (umfassend) vorhandene soziale Infrastruktur ist für die Bewohner auf kurzem Wege (fußläufig) erreichbar, das Angebot wohnungsnaher Freiflächen ist qualitativ und quantitativ hochwertig. Städtebaulich betrachtet, bietet der Historische Stadtkern damit sehr gute Voraussetzungen für eine positive Entwicklung als Wohnstandort.“

Neben dieser positiven Zustandsbeschreibung des Wohnstandortes verweist das städtebauliche Entwicklungskonzept auf den hohen Sanierungsbedarf vieler älterer Wohngebäude und Baudenkmäler. Es verweist darauf, dass im Hinblick auf die demographische Entwicklung dabei von besonderem Interesse sei, wie eine barrierefreie, senioren- oder familiengerechte



Modernisierung der Gebäude mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbart werden kann. In dem Maßnahmenkatalog des Konzeptes ist daher das Pilotprojekt „Wohnen in der Innenstadt“ vorgesehen. Es sieht vor, für bis zu 6 Gebäude in einem Gutachterverfahren beispielhafte, alten- und familiengerechte Lösungen für die Schaffung bzw. Modernisierung von Wohnungen erarbeiten zu lassen. Dabei soll die Kombination von gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen berücksichtigt werden. Die verschiedenen Gebäude sollen unterschiedlichen Alters und von unterschiedlicher Denkmalwürdigkeit sein, die Lösungsvorschläge kostengünstig. Die Kosten für die zu erarbeitenden Vorentwürfe werden durch die Stadt und Städtebauförderungsmittel gedeckt. Voraussetzung für die Teilnahme am Gutachterverfahren ist die Bereitschaft der Eigentümer zur Umsetzung der erarbeiteten Lösungen.

Fördernde Maßnahmen

Das Projekt begann Anfang dieses Jahres leider mit einem Fehlstart. Auf einen öffentlichen Aufruf hat sich kein Eigentümer zur Teilnahme angemeldet. Wir werden nun versuchen in der direkten Ansprache Hauseigentümer zur Teilnahme zu gewinnen. Weitere aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept erwachsene, den Wohnstandort befördernde Maßnahmen der nächsten Jahre sind:

- Die Fortsetzung der Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes. Hier insbesondere der Ausbau und die Umgestaltung des Stra-



ßenzuges Schuhstr./Stiftstr., an dem in 150 Wohnungen 470 Menschen leben und der bis heute als letzter Straßenzug im Historischen Stadtkern fast ausschließlich auf die Belange des motorisierten Verkehrs ausgerichtet ist. Glücklicherweise steht der überwiegenden Anzahl der Anwohner auf der Rückseite ein grüner, ruhiger Innenbereich zur Verfügung.

- Auch der weitere Ausbau des Wohnungsbestandes durch Neubau wird sich fortsetzen. Die Nachfrage zentrumsnaher alten- und familiengerechten Wohnungen ist ungebrochen. Vor dem Hintergrund der bis 2030 prognostizierten demografischen Entwicklung der Stadt, von 8% Einwohnerrückgang und einer Zunah-

me der über 65-Jährigen um 31%, erwarten wir, dass die Nachfrage anhalten wird. Neben Baulücken und leerstehenden ehemaligen Einzelhandelsflächen stehen hier auch zwei städtische Flächen zur Verfügung, die kurzfristig ihre derzeit öffentliche Nutzung verlieren. Auch eine maßvolle Verdichtung einiger Innenbereiche steht zur Debatte.

- Mit der Maßnahme „Stadt ans Wasser“ wird die bessere Einbindung der südlich der Neustadt fließenden Bega in den innerstädtischen Freizeit- und Erholungsraum und die fußläufige Anbindung des Schlosses Brake und des dortigen Weserrenaissancemuseums verfolgt.

Insgesamt setzen die Maßnahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes 2010 konsequent den weiteren qualitativen Ausbau des Historischen Stadtkerns, insbesondere auch als Wohnstandort fort. Eine Neuerung ist die Einbeziehung direkt angrenzender Stadtbereiche in die Gebietskulisse, mit der erstmals die vielfältigen städtebaulichen Beziehungsgeflechte zum historischen Stadtkern intensiv betrachtet und analysiert werden. Betroffen sind weit überwiegend innenstadtnahe Wohngebiete in fußläufiger Entfernung. Die vorgenommene förmliche Festlegung der gesamten Gebietskulisse als Sanierungsgebiet ermöglicht auch den Eigentümern in den stadtkernnahen Wohngebieten die Inanspruchnahme steuerlicher Erleichterungen für die Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwendungen an ihrem Wohnungsbestand. Nach unseren Erfahrungen der vergangenen drei Jahre wird die dringend erforderliche Modernisierung und energetische Verbesserung vieler Wohngebäude im gesamten Sanierungsgebiet durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme steuerlicher Erleichterungen nachhaltig unterstützt, ebenso der schnelle Verkauf angebotener Einfamilienwohnhäuser überwiegend an junge Familien.

Fazit

Zusammenfassend bleibt festzustellen, „das Stadtentwicklungskonzept 2010 zeigt exemplarisch auf, wo der historische Stadtkern heute steht, wo seine Potentiale liegen und wie Chancen für die Zukunft genutzt werden können, um Bestehendes nicht nur zu sichern, sondern auch qualitativ weiter zu entwickeln“.

Für den Wohnstandort Innenstadt bedeutet dies neben den Neubaupotentialen, in den kommenden Jahren die Ausbaupotentiale und Erneuerungsnotwendigkeiten im Bestand nicht aus den Augen zu verlieren. Insbesondere in den Obergeschossen gewerblich genutzter Häuser – auch wertvoller historischer Gebäude – ist dem Leerstand durch Unterhaltungs- und Modernisierungsrückstand zu begegnen. Hier wäre ein Wiederaufleben der Förderinstrumente der 90er Jahre hilfreich, in denen mit der Kombination aus Modernisierungs- und städtebaulicher Ergänzungsförderung eine wirksame Hilfe zur Verfügung stand.

Der Weg in die Zukunft wird insbesondere vor dem Hintergrund der knappen öffentli-



chen Gelder nicht einfach werden. Die Pflege und Erneuerung des Historischen Stadtkerns wird eine Daueraufgabe bleiben, die – noch mehr als in der Vergangenheit – Geduld und einen „langen Atem“ erfordern. Geduld und „langer Atem“ sind im Einzelfall aber auch als Strategie von Nöten. Wir haben da in Lemgo ein gutes Beispiel: Das Hanse-Center, eine in den 70er Jahren als Abschreibungsobjekt von über 300 Eignern an der Breiten Straße errichtete Einkaufspassage. Zu keiner Zeit eine florierende Einrichtung, stand sie seit Ende der 90er Jahre in weiten Teilen leer, derzeit befindet sich nur noch eine ca. 100 m² große Spielhalle als einzige Nutzung im Objekt.

Die heute noch 100 Köpfe zählende Eigentümergemeinschaft versucht seit Jahren das Objekt zu verkaufen. Seitdem werden immer wieder Entwickler und Investoren bei der Stadt vorstellig, die, basierend auf den überzogenen Kaufpreisvorstellungen der Eigentümer, regelmäßig völlig übergezojene Nutzungsvorstellungen für das tief in den Innenbereich greifende 4.500 m² große Grundstück präsentieren. Ziel der Stadt ist es, nach Abriss der Innenbereichsüberbauung das Areal, das sich nicht in einer guten Einzelhandelslage der Innenstadt befindet, zukünftig überwiegend für den innerstädtischen Wohnungsbau zu nutzen und ergänzend einen Lebensmittelnaheversorger anzusiedeln.

Der Kaufpreis für das Gesamtgrundstück lag ursprünglich bei 1,3 Mio. Euro, inzwischen hat er sich nach unseren Kenntnissen bei 750 T € eingependelt, 500 T € wären realistisch. Diese hat ein Interessent, der die städtischen



Zielvorstellungen umsetzen wollte, vor wenigen Monaten der Eigentümergemeinschaft geboten. Sie hat dieses Angebot jedoch verworfen. Die Stadt ist in den vergangenen Jahren nicht in Panik verfallen und tut gut daran an ihren städtebaulichen Zielen für das Areal festzuhalten. Da eine umfassende Neunutzung und Neubebauung nur mit einer Bauleitplanung realisiert werden kann, hat sie die Zügel in der Hand. Das städtische Gesamtgefüge ist stark genug, die städtebauliche Wunde zu ertragen, sozusagen den Selbstheilungsprozess an dieser Stelle abzuwarten. Ich bin sicher, dass wir schon bald die Veräußerung des Grundstücks zu einem Preis erleben werden, der es ermöglicht, die Ziele der Stadt umzusetzen. Derzeit verursacht das Objekt bei den Eigentümern nur Kosten!

Zum Schluss fasse ich zusammen:

- Das Wohnen hat zentrale Bedeutung für die Lebendigkeit unserer Innenstädte. Auch die unseres Historischen Stadtkerns hängt entscheidend vom Anteil der Wohnnutzung ab. Er muss auch in Lemgo noch weiter ausgebaut werden. Gewerbebrachen, Baulücken und Leerstände müssen hierzu genutzt werden.

- Das Wohnen im Stadtkern stützt den Einzelhandel, es trägt entscheidend dazu bei, dass unsere Innenstädte nicht veröden. Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und kulturelle Angebote im Historischen Stadtkern sind zwar für die gesamte Stadtbevölkerung da, sie brauchen aber ein Grundpotential von Bewohnern im direkten Umfeld, die sie kontinuierlich in Anspruch nehmen.



Aufmerksamkeit und Zuwendung widmen wie beispielsweise dem Einzelhandel und den vielen Stadtfesten und Events!

Wohnen im historischen Stadtkern in Lemgo beinhaltet heute:

Wohnen im „Grünen“, mit fußläufiger Erreichbarkeit von Kindergärten, Schulen und umfangreichen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten, direkt benachbarten, qualitativ hochwertigen Freizeit- und Naherholungsräumen und dem „Theater“ vor der eigenen Haustür. Eine einzigartige Dichte von Wohnstandortqualitäten! Hierauf nimmt der Titel meines

Referates mit seiner Antwort Bezug: Wohnen innerhalb der Wälle? Wo denn sonst!

Download der PDF-Präsentation unter:
www.hso-nrw.de/Bilder/Bilderpool/publikationen/publikationen-pi-x-el-2239964.pdf



Oder einfach den nebenstehenden QR-Code scannen.







WER KANN SICH DAS WOHNEN IM DENKMAL NOCH LEISTEN?

Eckhard Günther,
Bürgermeister Stadt Freudenberg

Zugegebenermaßen fällt mir heute der Einstieg in das Thema gar nicht so leicht. Das will ich auch ganz kurz begründen. Als Bürgermeister bin ich regelmäßig und weit über 90 Prozent Gastgeber und damit in der Regel auch Erstredner. Heute stehe ich hier und bin schon voller Informationen, voller Gefühle, voller Gespräche und stelle mir die Frage: Wie nuancierst Du deinen Vortrag in die eine oder andere Richtung?

Also, Freudenberg ist eine der schönsten Städte in Nordrhein-Westfalen. Ich wurde schon gefragt: Wo liegt es denn? Das will ich ganz schnell aufklären. Wenn Sie die Sauerlandlinie Richtung Frankfurt fahren, die A45, und kurz bevor Sie Nordrhein-Westfalen verlassen, da sehen Sie nicht nur den Hinweis auf die Historischen Stadtkerne, sondern auch den Hinweis auf Freudenberg. Freudenberg im Siegerland, direkt als Nachbarkommune der Stadt Siegen. 18.500 Einwohner, Flächenkommune, 17 Ortschaften und quasi in der Mitte finden Sie unsere Altstadt.

Wer noch nicht da war, der weiß jetzt wenigstens, wo es liegt. Das wissen auch andere, wenn man die A45 weiterfährt, in Frankfurt ins Flugzeug steigt, nach Tokio fliegt, in einen Buchladen geht und sagt: Ich hätte gerne das Buch mit dem Titel „Die 55 schönsten Städte und Landschaften der Welt“. Wenn man Japanisch kann, wird man es kriegen. Ich habe es mitgebracht. Dann gibt es dieses Buch. Und da finden Sie Freudenberg sogar auf der Titelseite. Und wenn auch seitenverkehrt, als Doppelblatt. Wen es interessiert, der kann gerne mal sehen. Viel-

leicht wollen Sie hier den Nachweis der Richtigkeit führen. Aber es ist alles auf Japanisch.

Die Altstadt ist in den Jahren 1666 bis 1670 entstanden. Die hat es vorher schon gegeben, aber am 9. August 1666 hat es gebrannt. Bis auf ein Gebäude ist sowohl die gesamte Altstadt als auch das darüber befindliche Schloss niedergebrannt. Die Altstadt wurde wieder aufgebaut, dass Schloss nicht. Bemerkenswert ist, dass der damalige Fürst zu den Bewohnern gesagt hat: Ihr könnt die Steine des Schlosses, die brennen ja nicht so gut, benutzen, um auf den Grundmauern der alten Häuser wieder neu aufzufangen. Das hat der damalige Fürst mit der Begründung gesagt: Wir brauchen diese Wehrburg nicht mehr, bemerkenswert deshalb, weil das war 20 Jahre nach dem 30-jährigen Krieg, al-

so, eigentlich kaum vorstellbar. Leider hat der Fürst nicht recht gehabt. Allerdings heute noch im Original vorhanden, auf den Grundmauern, auf den Steinen der Burg, fast 400 Jahre alt, das Ensemble der Altstadt. Im Kulturatlas des Landes NRW als „Denkmalensemble von internationaler Bedeutung“ vermerkt.

Sanierungsprogramm

In Freudenberg mussten wir Verfallserscheinungen und Abwanderungen insbesondere in den 50er/60er Jahren des letzten Jahrhunderts feststellen. Man hat politisch dagegen gearbeitet. Man hat es erreicht, in ein Sanierungsprogramm zu kommen und hat – das gesamte Ensemble besteht aus 86 Gebäuden – in den 70er Jahren und den 80er Jahren etwa die

Der „alte Flecken“ Freudenberg



Hälfte der Häuser saniert und grundlegend modernisiert. Im Rahmen einer Gestaltungssatzung wurden dann Regelungen erlassen, wie man zukünftig damit umzugehen hat. Es hat dann einige private Initiativen gegeben und im Jahre 1997 wurden noch ca. 27 Gebäude als sanierungsbedürftig eingeschätzt, heute sind es noch 25. Die Sanierungsbemühungen müssen also immer weitergehen.

Auch Freudenberg ist natürlich vom demografischen Wandel betroffen. Man weiß ja nicht so genau, wem man glauben soll und man soll ja nur der Statistik glauben, die man selbst gefälscht hat. Die Bertelsmann Stiftung jubelt uns seit Jahren hoch. Da ist zu lesen: Freudenberg ist die einzige Stadt im Siegerland, die bis zum Jahre 2020 noch Einwohnerzuwächse zu erwarten hat. Und wenn ich jetzt mal an den Zensus 2011 denke, da wird man wieder auf den Boden der Realität zurückgeführt. Vielleicht müssen die ganzen Statistiken neu geschrieben werden. Was aber richtig ist und was wir wissen ist, dass wir alle älter werden und der Altersdurchschnitt wird sich in den nächsten 5 bis 10 Jahren – und das ist statistisch sicher – um 5 Jahre erhöhen. Dieser Wandel führt zu verschiedenen Proble-

matiken. Ältere Mitbürger ziehen aufgrund der nichtseniorengerechten Häuser aus und vermieten. Die haben auch dann kein Interesse mehr, Geld in die Hand zu nehmen. Wir wissen, welche Strukturen, welche Bewohnerstrukturen in unserem alten Flecken vorherrschen. Wir können dies sagen

aufgrund einer Analyse der Universität Siegen. Dort hat Frau Professorin Schröteler im Auftrag des Landes und hat mit Hilfe der Bevölkerung über ein Jahr nicht nur Daten aufgenommen, sondern auch Befragungen durchgeführt, so dass wir an eine denkmalgerechte Sanierung herangehen können, wobei wir die Bürger eingebunden haben.

Die Menschen werden älter. Es ist erforderlich, so zu sanieren und so zu modernisieren, dass es den heutigen Erfordernissen entspricht. Insbesondere ist ja gefragt Barrierefreiheit, seniorengerechtes Wohnen und die Häuser weisen sämtlich kleine Grundrisse, kleine Wohnungen, schlechte Bäder, schmale Treppen, enge Gänge, alles

das auf, was Senioren nicht gebrauchen können. Da gerät man allerdings in die Kontroverse zum Denkmalschutz. „Der alte Flecken ist kein Museum und keine Puppenstube“. Denn, hier leben und arbeiten Menschen auf engstem Raum. Man kennt sich und man hilft sich, aber es gibt kaum Privatsphäre. Und so ist es problematisch, eine Maßnahme durchzuführen und jemanden zu gewinnen, der sich überhaupt an eine solche Sache herantraut.

Ich spreche das Projekt „Mittelstraße“ an. Eigentümerin ist die Stadt Freudenberg. Der Anfangszustand dieses Gebäudes war kritisch, kurz vor dem Einsturz. Obwohl wir immer sagen: Bis ein Fachwerkhaus einstürzt, da muss schon was passieren. Ursprünglich war die

Stadt nicht Eigentümer. Es war ein Doppelhaus, kurz vor dem Einsturz. Die Stadt hatte die Wahl, selbst aktiv zu werden oder es tatsächlich zu beseitigen. Das wäre aber eine Lücke im Ensemble gewesen, die nicht wieder gut zu machen gewesen wäre. Mittel aus dem Konjunkturpaket II haben uns geholfen. Wir sind die Sanierung angegangen. Das Gebäude wurde vollständig entkernt, alle faulen Balken herausgenommen und durch neue ersetzt. Das Haus wurde „aufgehängt“, um einen Keller für die Technik zu ermöglichen. In der Folge hat man auch die Möglichen, die Deckenhöhen zu verändern. In den ursprünglichen Häusern gab es Deckenhöhen und gibt es teilweise heute noch von 1,80 bis 1,90 Meter. Da kriegen Sie natürlich keinen Mieter rein

und da will auch heute keiner mehr wohnen. Kleine Anekdote am Rande. Das Haus daneben ist, das ist jetzt aber reiner Zufall, auch ein städtisches. Da steht unser Stadtmuseum. Dieses Haus ist das einzige im Ensemble, welches nicht Denkmal ist. In den 70er Jahren hat auch dieses Haus auf den Jochen gestanden, fertig zur Sanierung, und dann hat es einen starken Regen gegeben, was dazu geführt hat, dass alles zusammengestürzt ist. Die Obere Denkmalbehörde hat dem Wiederaufbau zugestimmt, allerdings ohne die Denkmaleigenschaft. Es ist dann auch unter Verwendung der alten Balken wieder aufgebaut worden.

Wenn ich von Diskrepanz von Denkmalschutz spreche, möchte ich das kurz erläutern. Die Obere Denkmalbehörde forderte den Erhalt der Feuerstelle, außerdem sollten die Mittel-

Der Altersdurchschnitt wird sich in den nächsten 5 bis 10 Jahren um 5 Jahre erhöhen.

„Der alte Flecken ist kein Museum und keine Puppenstube“

wand, die Türöffnungen und die alten Balken erhalten bleiben. Das hätte dann dazu geführt, dass man von einer effizienten Raumnutzung nicht mehr sprechen konnte und durch die verschobenen Deckenhöhen die Balken in der Luft gehangen hätten. Von oben waren es wohl 25 cm und von unten waren es 30 cm. Wir haben das versucht. Es ist uns leider nicht gelungen. Die sind umgefallen. Teilweise sind sie, und das war dann auch eine Vereinbarung mit der Denkmalbehörde, erhalten geblieben, allerdings sind sie verschalt und nicht zu erkennen, aber man weiß, sie sind noch da. Soweit zu einzelnen Problemen immer unter dem Aspekt, wie kann, wie will ich wohnen, wie kann ich es einigermaßen wirtschaftlich gestalten. Die

Bauzeit betrug zwei Jahre, es gibt drei Wohneinheiten zwischen 36 und 53 qm. Die Gesamtkosten betrugen 461.000 € einschließlich 40.000 € Erwerbskosten, also reine Baukosten um die 420.000 €. Bezahlen konnte die Stadt das aus dem Konjunkturpaket II, sonst hätten wir das nicht machen können. Zwischenzeitlich liegt ein Sachwertgutachten vor, was einen Wert von 228.000 € bestätigt. Also jeder Privatmann wäre unter wirtschaftlichen Aspekten gescheitert.

Haus „Bettendorf“

Ein weiteres Projekt ist das Haus „Bettendorf“, ein Stadtbild prägendes Wohn- und Geschäftshaus, seit 2007 leerstehend. Das sah nach einer

Ruine aus. Durch die private Hand ist es nicht zu finanzieren gewesen und wäre dem Verfall ausgesetzt gewesen. Das Konjunkturpaket II war beendet, wäre also keine Option mehr gewesen. Die Firma Stadttor Siegen Immobilien hat sich daran gewagt und 1,2 Millionen € in die Hand genommen und hat in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz barrierefreies modernes Wohnen im alten Flecken geschaffen. Die Firma Stadttor Siegen hat nach Fertigstellung gesagt, sie habe sich an Fachwerk jetzt 2 x vergriffen, das erste und das letzte Mal. Es ist gut gegangen, zumindest für die Stadt. Bis auf eine sind alle Wohnungen vermarktet. Da ist wieder Leben eingekehrt und das tut uns, das tut der Altstadt gut.



Lassen Sie mich ein weiteres Beispiel nennen. Ich rede von Denkmalförderung. Ich habe ja heute Morgen vernommen und gerne vernommen, dass da sogar mehr Summen in die Denkmalförderung fließen sollen. Ich habe allerdings auch schon anderes gehört, man soll abwarten, welche Beschlüsse gefasst werden. Es ist jedenfalls so, dass ich für das Anstreichen von etwa 130 qm mit der vorgeschriebenen Silikatfarbe etwa 100 € pro Quadratmeter aufwenden muss, also ca. 13.000 €. Nach den Förderrichtlinien sind maximal zuwendungsfähige Kosten allerdings nur 60 € pro Quadratmeter, was dann zu einer förderfähigen Summe von 7.800 Euro führt. 50 % sind nach der Förderrichtlinie die Bemessungsgrundlage, also 3.900 € und 70 % Zuschuss davon gibt 2.730 Euro. Also 13.000 € Kosten für einen Anstrich, da zahlt die Stadt, die sich nicht im Nothaushalt befindet, einen



Anteil von 9.170 Euro und Denkmalförderung 2.730 Euro, ist ja schon ein spürbarer Betrag. Aber es gibt auch ein anderes Beispiel. Eine Gefachreparatur ist nach den ordnungsgemäßen Regelungen des Denkmalschutzes mit Lehmsteinen, Kalkputz und der eben von mir genannten Silikatfarbe auszuführen. Wenn ich nur 6 qm Gefach repariere, also die Balken mit austausche, benötige ich nicht nur den Zimmermann, sondern auch den Maurer und den Maler und dann kommen Kosten von 3.800 € zusammen. Maximale zuwendungsfähige Kosten nach der Förderrichtlinie sind wiederum 60 €/qm macht bei 6 qm die Wahnsinnssumme von 360 €. 4,74 % Förderung insgesamt würde der Eigentümer erhalten, wenn er hier die entsprechenden Anträge stellt.

Stichwort: Integriertes Handlungskonzept

Auch im Rahmen der Denkmalförderung sind integrierte Handlungskonzepte Voraussetzung für eine Förderung, ein immenser Aufwand. Wir haben es durchgezogen. Wir haben alle 86 Eigentümer befragt und die Häuser begutachtet. Wir haben den Sanierungs- und Renovierungsstau bis zum Jahr 2018 festgestellt. Die sanierungsbedürftigen Häuser haben einen Bedarf von 4.954.000,00 €. Die Fördersummen machen dann allenfalls 10 % aus.

Ein Problem will ich Ihnen noch schildern, immer zu berücksichtigen und eine zusätzliche Hürde. Um Barrierefreiheit hinzukriegen, um die Deckenhöhen anzupassen, überhaupt in Richtung altengerecht zu denken, muss man

wissen, die Häuser in unserem alten Flecken sind relativ groß. Die Menschen früher waren nicht besonders reich und hier haben immer zwei Familien zusammen gebaut. Regelmäßig waren die Häuser mittig geteilt. Viele Häuser sind aber nicht mehr mittig geteilt, da stimmen die Grundrisse des Erdgeschosses nicht mit denen des Obergeschosses überein. Es wäre mal interessant, die Grundbucheintragung zu vergleichen. Insofern ist es äußerst problematisch, einen einzelnen Eigentümer dazu zu bewegen, seine Hälfte, seinen Teil zu sanieren, während der andere sich nicht rührt.

Ich fasse noch einmal zusammen. Der alte Flecken – das sage ich mit Ausrufezeichen – ist als kulturelles Erbe selbstverständlich erhalten.



tenswert. Festzustellen ist allerdings auch ein erhöhter Leerstand von Wohn- und Geschäftshäusern, was in Zukunft nicht zwingend besser werden wird. Es findet sich in den nicht sanierten Häusern auch kein barrierefreies und kein altengerechtes Wohnen. Da der alte Flecken keine Puppenstube ist, muss man die Modernisierung im Inneren der Gebäude möglich machen. Die denkmalgerechte Sanierung kleiner Flächen ist teuer. Die prozentuale Städtebauförderung ist da natürlich günstiger.

Fazit

Für Bauträger oder die öffentliche Hand ist die Sanierung oder der Durchbau eines solchen Fachwerkhauses noch machbar. Für Privatpersonen halte ich sie nicht mehr für tragbar.

Download der PDF-Präsentation unter:
www.hso-nrw.de/Bilder/Bilderpool/publikationen/publikationen-pi-x-el-2267072.pdf



Oder einfach den
nebenstehenden
QR-Code scannen.







ZAHLEN SICH INVESTITIONEN IN DEN WOHNSTANDORT ALTSTADT AUS?

Meinolf Köller,
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Lippstadt GmbH

Mein Name ist Meinolf Köller, ich bin Geschäftsführer der so genannten städtischen Wohnungsbaugesellschaft aus Lippstadt, der GWL, unser Unternehmen stelle ich Ihnen kurz vor.

Es wurde nach dem Krieg 1951 gegründet und ist quasi eine Enkeltochter der Stadt Lippstadt. Unsere Anteile liegen aus steuerlichen Gründen bei der Wirtschaftsförderungsgesellschaft mit knapp 90 Prozent, es gibt neun weitere kleinere Gesellschafter. Das sind Hella, Falke, Volksbank etc., die wenig Einfluss haben und im Grunde keinen Einfluss nehmen möchten. Die wesentlichen Geschäftsfelder der GWL sind natürlich die Hausbewirtschaftung, das heißt die Mietwohnungsverwaltung. Außerdem gibt es regelmäßige Bautätigkeiten. Wir bauen neue Wohnungen, aber unter Umständen auch Infrastruktureinrichtungen für die Stadt Lippstadt. Und ein weiteres wichtiges Geschäftsfeld war in den letzten Jahren immer wieder und ist zurzeit auch die Grundstücksentwicklung. Lippstadt ist entgegen den Prognosen der Bertelsmann Stiftung von der Bevölkerungszahl eine noch leicht wachsende Kommune.

Sie steht wirtschaftlich im Moment sehr gut da und insofern ist auch die Grundstücksentwicklung, Grundstücksbevorratung, die Ausweisung neuer Baugrundstücke ein wichtiges Thema in Lippstadt, weil viele Fach- und Führungskräfte nach Lippstadt zuziehen. Da spielen auch die Ansiedlung der neuen Hochschule Hamm /Lippstadt durchaus eine wichtige Rolle, aber auch die örtlichen Arbeitgeber. Zum Wohnungsbe-

stand der GWL ist zu sagen: Wir haben rund 1.500 Wohnungen in unserem Bestand und als Nachkriegsgründung ist das nicht verwunderlich. Circa 78 % dieser Wohnungsbestände ist aus den 50er und 60er Jahren. Darüber hinaus haben wir im Bestand noch zwei Begegnungszentren, einen Kindergarten und verschiedene Infrastruktureinrichtungen für die Stadt Lippstadt wie Volkshochschule, Musikschule etc., die wir errichtet und langfristig an die Stadt Lippstadt vermietet haben.

Ehemaliges Schulgelände

Dem Thema: „Zahlen sich Investitionen in den Wohnstandort Altstadt aus?“ möchte ich mich mit einem konkreten Beispiel aus Lippstadt nähern. Die Stadt Lippstadt hatte vor über 10 Jahren ein ca. 4.000 qm großes ehemaliges Schulgelände in der Innenstadt unmittelbar an der Einkaufsstraße, der Lange Straße gelegen, ca. 50 m davon entfernt. Es bestand im Wesentlichen aus drei denkmalgeschützten Gebäuden, zwei Schulgebäuden und einer Turnhalle, einem schönen Innenhof und einem Freigrundstück, das als öffentlicher Parkplatz genutzt wurde. Die Gebäude standen komplett leer und es musste eine neue Nutzung gefunden werden.

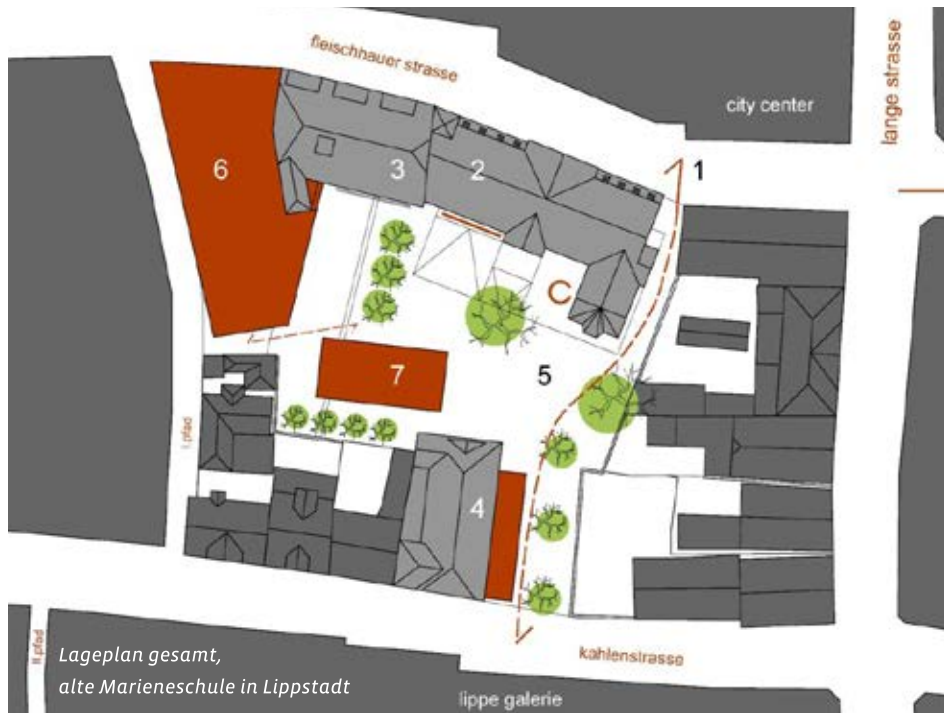
Die Überlegungen der Stadt Lippstadt wurden seinerzeit von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft aufgegriffen und es wurde ein so genannter Masterplan entwickelt. Die Gebäude waren dringend sanierungsbedürftig.

Es gab durchaus denkmalwerte Einrichtungen und Bodenbeläge. Hinsichtlich der Feuchtigkeitsschäden bestand jedoch dringender Handlungsbedarf. Der unbebaute Parkplatz, der sich im westlichen Bereich des Geländes befand, stellte aus Sicht der Stadt Lippstadt ein Baugrundstück dar. Auf Initiative der Wirtschaftsförderungsgesellschaft wurde dann ein Masterplan entwickelt, also ein neues städtebauliches Konzept, das in Stufen umgesetzt werden konnte. Im nördlichen Bereich sollte das Gebäude 2 als Stadtbücherei umgebaut werden, das Gebäude Nr. 3, ebenfalls an der Fleischhauer Straße im nördlichen Bereich, sollte ein Wohn- und Geschäftshaus werden und unten im Süden an der Fleischhauer Straße das Gebäude Nr. 4, die alte Turnhalle war als Wohn- und Geschäftshaus vorgesehen. Der Charme dieses Masterplanes war, dass er in Stufen umgesetzt werden konnte. Auf den roten westlichen Grundstücken, Nr. 6 bezeichnet, das ist das Freigrundstück. Hier konnte ein Neubau entstehen.

Für die Stadtbücherei konnten erhebliche Städtebauförderungsmittel erlangt werden. Dieses Gebäude haben wir als städtische Gesellschaft für die Stadt umgebaut und an die Stadt Lippstadt langfristig vermietet. Für

Die Gebäude standen komplett leer und es musste eine neue Nutzung gefunden werden.

das Gebäude 4, die alte Turnhalle, gab es auch immer Interessenten. Leute, die im Erdgeschoss Geschäfte unterbringen wollten, eben aufgrund der Nähe zur Haupteinkaufsstraße, zur Lange Straße und Loft-ähnliches Wohnen war dort vorgesehen. Insofern gab es durchaus eine Perspektive für dieses Gelände, eben



aufgrund der Innenstadtnähe. Probleme bei der Umsetzung des Masterplans waren insbesondere der Denkmalschutz bei den vorhandenen Gebäuden, weil das natürlich ausschließt, dass in die Fassade und in die Grundrisse sehr stark eingegriffen wird, aber ein erhebliches Problem insbesondere für die Wohn- und Gewerbegebäude stellte das Fehlen der PKW-Stellplätze dar. Die PKW-Stellplätze fehlten real, also eine Ablösung von Stellplätzen durch Zahlung einer Geldsumme war für Gewerbetreibende im Grunde genommen keine Lösung. Insofern mussten andere Lösungen gefunden werden. Die Lösung bestand darin, einen Neubau eines

Wohnhauses mit Halbtiefgarage auf dem ehemaligen Parkplatzgrundstück zu planen. Die PKW-Stellplätze für das denkmalgeschützte Gebäude für Wohn- und Dienstleistungen an der Fleischhauer Straße wurden auch in der Halbtiefgarage des Neubaus nachgewiesen.

Positive Effekte des Masterplanes für die Innenstadt waren, dass zum einen eine Baulücke geschlossen wurde und die Belebung der Innenstadt durch neue Bewohner erreicht wurde. Wir haben

Positive Effekte des Masterplanes für die Innenstadt waren deren Neubelebung und die Schließung einer Baulücke.

durch die Konzeption, die wir dann letztendlich mit einem Architekturbüro umgesetzt haben, 25 neue Wohnungen geschaffen, mit einem preiswerten Angebot an barrierefreiem Wohnraum. Ein paar Daten zum Neubau, für den wir ja im Wesentlichen verantwortlich sind: 25 barrierefreie Mietwohnungen. Rund 1.500 qm Wohnfläche und 17 Seniorenwohnungen davon. Wir haben 13 Wohnungen öffentlich fördern lassen vom Land Nordrhein-Westfalen. Mietpreise: 4,45 €, das ist die Bewilligungsmiete für den öffentlich geförderten Wohnungsbau und 6,50 € ist so die Marktmiete. Da geht mittlerweile sicherlich auch noch ein bisschen mehr, aber insgesamt ein sehr preiswertes Angebot, weil es sich auch um Wohnungen handelt, die zwischen 48 und 78 qm groß sind. Also von der Wohnfläche her nicht übertrieben. 24 Stellplätze konnten wir innerhalb der Tiefgarage schaffen.

Jetzt kommen wir zur Wirtschaftlichkeitsberechnung. Nach konservativer Rechnung der Wohnungswirtschaft aufgestellt: Herstellungskosten betragen 3,4 Millionen €. Die Finanzierungskosten erfolgen zum Teil durch die Förderung des Landes und durch ein Kapitalmarktdarlehen mit einem Zinssatz, der heute wahrscheinlich etwas niedriger wäre, aber eben auch ein erheblicher Eigenkapitaleinsatz von fast 2 Millionen Euro. Dem gegenüber sind zu

stellen die laufenden Aufwendungen mit Kapitalkosten, Abschreibungen, Instandhaltung, Verwaltungskosten, alles das, was wir in der

Wohnungswirtschaft so kennen. Dann kommt unter dem Strich die bittere Wahrheit. Die Eigenkapitalverzinsung, also das, was jeden Investor interessiert, liegt in dem geförderten Bereich bei 0,47 % und im Bereich der freifinanzierten Wohnungen bei 1,24 %. Das wäre heute sicherlich etwas günstiger zu gestalten durch den gefallen Zins und etwas höhere Mieten, aber das ist im Grunde marginal.

Die Renditen bei einem Neubau in der Innenstadt sind durch höhere Herstellungskosten geringer

als auf der grünen Wiese. Die Wirtschaftlichkeit ist aber im Grunde gegeben. Wir sind im positiven Bereich. Auch die Renditen in anderen vergleichbaren Kapitalanlagensegmenten sind ja nicht besonders hoch, aber besonders lukrativ ist es nicht.

Fazit für uns als Wohnungsunternehmen:

Die Aufwertung der historischen Altstadt durch die Realisierung des Masterplans ist Aufgabe eines kommunalen Wohnungsunternehmens. Wir haben uns der Aufgabe gerne verschrieben. Das war eine hohe technische Herausforderung, die an das Architekturbüro und meinen technischen Kollegen gegangen ist. Das hat schon Spaß gemacht, auch wenn es schwierig war. Aber wir sehen uns natürlich als kommunales Unternehmen in der Verpflichtung, der Stadt zu helfen und gerade in schwierigen Lagen unterstützend einzugreifen. Für das Wohnungsunternehmen ist ein Neubau in

innerstädtischer Lage eine zukunftsweisende interessante Aufgabe. Also, wir dürfen ruhig Vermieter für die breite Masse sein, aber man darf nicht nur als solcher wahrgenommen werden. Man muss auch sehr gut und gute Objekte im Bestand haben.

Durch Neubauvorhaben in exponierter Lage erfolgt eine Imagesteigerung. Also unser Schild ist an dem Haus angebracht. Da kommen jeden

Tag etliche hundert Leute vorbei. Das ist gute Werbung. Wir werden

es nicht schaffen, den Bestand so umzubauen, dass er in der Masse demografiefest ist. Hierfür brauchen wir Neubauten in der Innenstadt. Bei diesem Innenstadtprojekt haben wir verstärkt Nachfragen nach barrierefreiem Wohnraum für Senioren, die die Infrastruktur der Innenstadt nutzen wollen. Die fehlende Anfangsrendite, das ist unsere feste Überzeugung, wird durch dauerhafte gute Vermietbarkeit kompensiert. Die langfristigen Entschuldungsgewinne sind mit die schönsten in der Wohnungswirtschaft.

Download der PDF-Präsentation unter:

www.hso-nrw.de/Bilder/Bilderpool/publikationen/publikationen-pi-x-el-2219810.pdf



Oder einfach den nebenstehenden QR-Code scannen.







MEMORANDUM II – DIE AG IM 21. JAHRHUNDERT

LMR Karl Jasper,
Ständiger Vertreter der Abteilungsleitung der Abteilung für
Stadtentwicklung und Denkmalpflege, Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen

Im Gründungsjahr 1987 hat diese Arbeitsgemeinschaft das Ziel gehabt, die Visitenkarte der europäischen Stadt in Nordrhein-Westfalen zu repräsentieren. Das war das Ziel von Christoph Zöpel, mit der erhaltenden Stadterneuerung auch eine Visitenkarte des Landes zu haben für die Bereiche, die durch den 2. Weltkrieg und durch die Sanierungen der 60er und 70er Jahre nicht zerstört worden sind. Die Arbeitsgemeinschaft wollte Handlungsschwerpunkte gemeinsam bearbeiten trotz unterschiedlicher Ausgangslagen und dass sich diese unterschiedlichen Ausgangslagen mit der Zeit nicht nivelliert haben, sondern zum Teil sogar verfestigt haben, haben die Vorträge heute auch gezeigt. Der Erhaltung und Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses, der vorhandenen Befestigungsanlagen, der Schutz der Stadtsilhouette waren die ersten drei Punkte, die man damals in dem Memorandum I – so will ich dies mal nennen – formuliert hat. Und einige Beispiele, gerade der sehr ausführliche Vortrag von Lemgo hat ja gezeigt, dass man sehr viel Aufwand betrieben hat, um dieses auch hinzubekommen.

Ein weiteres Thema war 1987 Gegenstand des gemeinsamen Auftrages. Nicht nur verfallsbedrohte Baudenkmäler wieder aufzubauen, sondern funktionslos gewordene Gebäude umzunutzen und auch ein breites Angebot an preiswerten und attraktiven Wohnraum zu bilden und Baulücken durch maßstäblichen Wohnungsneubau zu schließen. Herr Schönweitz, Sie haben damals ja sehr intensiv die Arbeitsgemeinschaft mit Ihrem Büro beraten, wenn es darum ging, Neubauten in den his-

torischen Stadtgrundriss zu integrieren. Die Innenhofentkernung, Gestaltung privater Freiflächen, die Grünflächen und die ehemaligen Wall- und Grabenzonen als Zäsuren wieder aufzuarbeiten und den Frei- und Erholungsraum der Historischen Stadtkerne, ebenso wie die Freilegung alter Brachflächen zu nutzen, um die Aufenthaltsqualität insgesamt zu verbessern. Die Entlastung von Durchgangsverkehr, flächenhafte Verkehrsberuhigung und nicht störende Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind also keine aktuellen Probleme, sondern man hat damals angefangen, diese Probleme in den Griff zu kriegen. Das waren im Wesentlichen die Punkte, die damals auf der Agenda standen.

Bevölkerungsentwicklung

Wenn wir jetzt heute die Vorträge, die Zensusermittlung uns vor Augen führen, dann haben wir ganz deutlich gesehen, wir sind im 21. Jahrhundert, in einer anderen Zeit angekommen, in der all die Punkte von damals durchaus noch Gültigkeit besitzen. Allerdings brauchen sie vielleicht variabelere Antworten. Denn lediglich bei 10 Kommu-

nen ist in der Bevölkerungsprognose die Bevölkerungsentwicklung noch positiv. In allen anderen Kommunen der Historischen Stadt- und Ortskerne werden wir einen Bevölkerungsrückgang erleben und nicht nur eine Alterung. Gerade die Prognose geht davon aus, dass sogar in schrumpfenden Regionen die Historischen Stadtkerne eher dem regionalen Trend

folgen. Es gab für Brakel im Kreis Höxter oder im Siegerland durchaus sehr ernstzunehmende Prognosen und aus diesem Grunde muss man feststellen, dass die Historischen Stadtkerne allein nicht vor einer schrumpfenden Bevölkerungsentwicklung schützen, sondern dass alle Anstrengungen unternommen werden müssen, Strategien zu entwickeln. Dazu gehören auch integrierte Stadtentwicklungskonzepte, um Lösungen zu finden.

Handel

Die gesellschaftlichen Brüche, Wohnen und Mobilität, Einzelhandel und Grundversorgung, der Internethandel sind aktuelle Themen, auf die wir Antworten geben müssen. Wir hatten letzte Woche in Ludwigshafen eine Arena zum Thema „Einzelhandel“ und der Kaufmann Engelhorn aus Mannheim, 75 Jahre alt, mit vier großen Kaufhäusern allein in Mannheim, sagt: „Ich muss als Kaufmann online gehen, damit ich überhaupt meine Waren loswerde oder bzw. damit mein Betrieb sich noch wirtschaftlich lohnt. Und deshalb mache ich neben meinen Kaufhäusern auch Onlinehandel, ich habe dadurch gewon-

nen“. Dann kommt der 31jährige Gründer von mymuesli GmbH, der gestern mit dem Innovationspreis der Bundesregierung geehrt worden ist, der sagt: „Ich bin ein Startup-Unternehmen des Onlinehandels. Wir haben vor sechs Jahren angefangen, Müsli zu verkaufen – nur online. Das reicht nicht. Um wirtschaftlich erfolgreich zu sein, muss ich offline gehen, d. h. ich muss

Bei 10 Kommunen der AG ist in der Bevölkerungsprognose die Bevölkerungsentwicklung noch positiv.

Läden aufbauen in zentraler Lage, um meine Kundschaft auch zu erreichen und ich profitiere davon“. Das heißt, es gibt kein Schwarz und Weiß in diesen Entwicklungen. Was die Grundversorgung betrifft haben wir ähnliche Entwicklungen, dass wir teilweise nach Lösungen suchen müssen.

Bildung und Freizeit

Bildung ist ein Allerweltsgut, das jeden Menschen von der Wiege bis zur Bahre begleitet. Es ist nicht reduziert auf die kurze Zeit der Schule, der Kindertagesstätte oder auch der Univer-

sitätsausbildung, sondern das geht mittlerweile durch das ganze Leben. Im Hinblick auf die Anforderungen, denen man gerecht werden will und auch muss, muss man sich immer fortbilden. Bildungseinrichtungen, gerade auch in Historischen Stadtkernen, können auch eine andere Funktion übernehmen. Das heißt, wenn ich eine Ganztagschule habe, wer kümmert sich um die Sportvereine? Haben die noch einen Zulauf? Gibt es da Kooperationen? Wie ist das denn mit den Leuten, die Senioren, die in die Volkshochschule gehen wollen oder wenn ich eine Turnhalle als Mensa umbau, mache ich da nur Mensabetrieb für die Schüler oder kann ich das auch für die Stadtbevölkerung zugänglich machen?

Also, hier sind Bewegungen drin, die wir nicht mehr stur nach System unterbinden dürfen. „Kindertagesstätte darf kein zweites Stock-

werk haben“ ist auch mittlerweile „Schnee von gestern“. Also es zeigt sich, die Lebensrealitäten verlangen auch nach neuen Gestaltungselementen. Das zivilgesellschaftliche Engagement auch in unseren Stadtkernen, ob das Immobilienstandortgemeinschaften sind wie in Lippstadt die Nordstraße oder Vereine und die kirchlichen Wohlfahrtsträger, die sagen: Im Gesundheitswesen müssen wir auch stadtnahe, innenstadtnahe Angebote anbieten, dass wir Gymnastik, Erholung, Freizeit durchführen können. Die kommunale Leistungsfähigkeit ist schon angesprochen worden. Viele Kommunen können ein-

fach nicht mehr den Dauerbetrieb aufrechterhalten, um die soziale und kulturelle Versorgung ihrer Bevölkerung zu garantieren. Deshalb ist vieles darauf angelegt, dass zivilgesellschaftliches Engagement integriert wird. Der Oberbürgermeister von Ludwigsburg sagt mir dazu: Ich betreibe als Stadt keine einzige Bibliothek mehr. Das machen alles Ehrenamtler. Ich habe ein Dezernat „Ehrenamt“ eingeführt, damit dort die Initiativen einen Führer durch das Verwaltungsdickicht bekommen. Aber ich habe eine Umorganisation vorgenommen. Auch dieses ist etwas, was letztendlich auf alle Städte zukommt und auch auf die Historischen Stadtkerne.

Klimawandel und energetische Erneuerung

Wir haben das heute auch mehrfach gehört. Die quartiersbezogenen Konzepte zur energetischen Erneuerung sind eigentlich das A und

O, mit dem auch die Historischen Stadtkerne eine Position beziehen können. Sie haben das in zwei Veranstaltungen, in Monschau und in Rheda-Wiedenbrück ja getan, und daraus sollten wir auch Ansätze finden für ein Memorandum II. Denn wir sollten nach wie vor das Profil der integrierten Entwicklung in den Historischen Stadtkernen schärfen, damit wir in der Auseinandersetzung über die Zukunftsfähigkeit dieses Stadttypus auch gewappnet sind. Es geht darum, die Identität zu wahren und gleichzeitig Lebendigkeit zu sichern und zu erhalten. Wer hier auf die Idee kommt, da könnte man nur noch Museumsshops machen und Puppenstuben, der ist hier fehl am Platz, sondern es geht darum, lebendige Städte zu sichern, die Zukunft auch gestalten und dabei gleichzeitig Maßstäbe zu setzen. Nicht nur bauliche baukulturelle Maßstäbe, sondern auch über die des weiteren Zusammenagierens mit der Bevölkerung und mit den unterschiedlichen Initiativen des Handels, der Wohnungswirtschaft, der Zivilgesellschaft.

Und deshalb schlage ich vor, dass wir in einen Arbeitsprozess für den Entwurf eines Memorandums II einsteigen, um die Grundlagen, die vor 26 Jahren gelegt worden sind, zu aktualisieren und damit die Zukunft anzupacken. Das wird ein Arbeitsprozess sein, der nicht von heute auf morgen erledigt wird. Damals hatte es auch ein paar Jahre gedauert. Aber ich könnte mir vorstellen, dass in einem Zeitraum von 12 bis 18 Monaten wir einen Fachbeirat aus Persönlichkeiten, der Wissenschaft, Wirtschaft, Kultur, Zivilgesellschaft und Verwaltung zusammenrufen und den Prozess begleiten las-

sen, um ein Memorandum II zu entwerfen. Das sollte dann zum richtigen Zeitpunkt von den richtigen Leuten auch unterschrieben werden. Ich sage das deshalb nicht konkreter, weil in den nächsten 15 Monaten mindestens 3 Wahlen stattfinden. Also, man muss den Zeitpunkt schon richtig wählen.

Die Arbeitsgemeinschaft tut sich einen Gefallen, wenn sie sich an diese Arbeit macht und wir wollen sie gerne dabei unterstützen.

Download der PDF-Präsentation unter:

www.hso-nrw.de/Bilder/Bilderpool/publikationen/publikationen-pi-x-el-2285908.pdf



**Oder einfach den
nebenstehenden
QR-Code scannen.**







HISTORISCHER STADTKERN

LINN



Vom Mühlenhof bis
... zum Greiffenhorst
... zum Greiffenhorst
... zur Ausgrabungsst
'Alte Kirche'
... zum Hausen Hof m



SCHLUSSWORT

Dr. Jens Voss,
Moderator

Vielen Dank. Wir kommen zum Schluss. Hinter Ihnen liegen fast 6 ½ Stunden Frontalunterricht. Sie haben alle brav zugehört, nicht geschwatzt und geschwätzt. Ich fand den Tag heute sehr sehr schön, weil hier viele Geschichten erzählt wurden von Dingen, die geglückt sind. Als Journalist hat man oft mit Dingen zu tun, die nicht glücken, weil das oft die interessanten sind. Heute habe ich gelernt, dass Dinge die glücken, mindestens genauso interessant sind.

Ich nehme zwei Eindrücke mit. Der Erste wird Sie überraschen – vielleicht. Geld ist nicht das Hauptproblem. Die Geschichten, die erzählt wurden, haben eigentlich immer so begonnen, dass Leute ein Ziel und einen Plan gefasst haben und der Rest hat sich dann gefunden, auch bei Dingen, die unwirtschaftlich sind. Geld ist nicht das Problem, obwohl in der Kommunalpolitik immer gern behauptet wird, Geld sei das Problem. Was ist das Problem aus meiner Sicht – auch mit Krefelder Erfahrungen im Rücken?

Das Problem ist der Plan, den man fassen muss. Das Ziel, das man fassen muss und der politische Konsens über einen solchen Plan. In Krefeld krankt es glaube ich an beidem. Krefeld hat keinen Plan, Krefeld weiß nicht genau, wohin es will und der politische Konsens in Krefeld ist schwer herzustellen, weil die Fraktionen in Krefeld gerne in voller Kriegsbemalung, mit Kriegsbeil und allem Drum und Dran durchs Rathaus ziehen. In Krefeld haben sie es sogar geschafft, der CDU-Bürgermeister, der CDU-Kämmerer und die CDU-Fraktion, einen langen und ausdauernden

Krieg um den Haushalt zu führen. Insofern habe ich den Satz von Herrn Strüßmann, dass in Lemgo 5 Fraktionen sich auf ein Haushaltssicherungskonzept geeinigt haben, mit großem Interesse gehört und großem Erstaunen und habe mir dann gedacht, das ist es eigentlich, was die Stadt braucht: ein festes Ziel, den Stadt- bzw. Ortskern zu sanieren. Herr Strüßmann sagte auch, man braucht Geduld und einen langen Atem. Den haben mittlerweile viele Kommunen eben auch nicht mehr, weil die Fraktionen meinen, oder die Parteien meinen, sich von Wahlkampf zu Wahlkampf eben besagten Kleinkrieg oder Großkrieg liefern zu müssen.

Die tröstliche Botschaft des heutigen Tages für mich ist: Geld ist nicht das Problem, man muss nur einen ordentlichen Plan und ein ordentliches Ziel haben. Und das finde ich, ist ein großes Beispiel. Das haben die Vortragenden hier heute mit vielen schönen Beispielen untermauert. Das nehme ich mit in meine Arbeit hier in Krefeld und ich bin sehr dankbar, dass ich hier heute Moderator sein durfte.







Impressum

Herausgeber

Walter Ollenik, für:

Arbeitsgemeinschaften Historische
Stadt- und Ortskerne in
Nordrhein-Westfalen,
Lippstadt und Nideggen
www.historische-stadt-ortskerne-nrw.de

Ministerium für Bauen, Wohnen
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen
www.mbwsv.nrw.de

Copyright 2014

Arbeitsgemeinschaften Historische
Stadt- und Ortskerne in
Nordrhein-Westfalen,
Lippstadt und Nideggen

Redaktion

Walter Ollenik, Essen

Lektorat

Petra Legewie, Velbert

Layout

Christiane Herl

Abbildungen

Christiane Herl,
außer:

Gemeinnützige Wohnungsbau-
gesellschaft Lippstadt GmbH
82

Walter Ollenik
28ul, 37lu, 42/43, 58mr, 59ul, mr

Stadtentwicklungsgesellschaft
Stralsund
37ro, 38, 39, 40, 41

Druck

Hitzegrad Print Medien &
Service GmbH
Dortmund

Alle Rechte vorbehalten.
Nachdruck, auch auszugsweise,
nur mit Genehmigung der
Herausgeber.

März 2014

