



nach Innen“ zurück. Etwa 5.000 Wohnungen, einige Kindereinrichtungen und Schulen wurden abgerissen. Aus den verbleibenden Standard-Plattenbauten entstanden Stadtvillen und große Wohnhöfe für unterschiedliche Mietergruppen. Der Stadtteil mit einst 13.000 Einwohnern schrumpfte zu einer größeren Siedlung für etwa 2.500 Einwohner. Mit Hilfe des Bund-Länder-Programms Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt wurde die langfristig verbleibende soziale Infrastruktur verbessert und neuen Bedürfnissen angepasst. Auf dem größten Teil der Abrissflächen wird wieder Wald wachsen.

Nun zieht der Stadtumbau weiter – in den Stadtteil Kastanienallee. Dem flächenhaften Rückbau mit relativ hochwertigen Aufwertungsmaßnahmen der ersten Stadtumbauphase folgen Akupunkturingriffe mit unspektakulären baulichen und städtebaulichen Ergebnissen. Bis 2015 werden weitere 1.000 Wohnungen abgerissen, der verbleibende Wohnungsbestand und das den Wohnungen zugeordnete Wohnumfeld in einfachem Standard aufgewertet.

Vieles deutet darauf hin, dass Abwärtsspirale und soziale Entmischung hier mehr als anderswo zu spüren sein werden. Die Einkommensstärkeren und Mobilen ziehen in andere Stadtteile oder verlassen die Stadt; Haushalte mit niedrigen Einkommen und in schwierigen sozialen Lagen werden bleiben. Schon jetzt konzentrieren sich Arbeitslosigkeit und Kinderarmut hier stärker als andernorts in der Stadt und es ist schwer, die

Bewohner/-innen in den Bildungs- und Erziehungsalltag der Kitas und Schulen einzubinden. Auch Existenzängste der Gewerbetreibenden lassen sich nur punktuell mit gemeinsamen Aktionen vertreiben und die Erschließung neuer Käufergruppen stößt an Grenzen. Hinter dem vermeintlichen Pragmatismus verbergen sich auch Melancholie und Rückzug, Resignation und Depression. Sollten diese Haltungen akzeptiert – können sie beeinflusst werden?

Grundlage jeder Bürgerbeteiligung sind Information und Transparenz

Am Anfang der Bürgerbeteiligung im Stadtumbau steht die Information – doch geht es hierbei nicht um offene Konzepte oder planerische Alternativen, sondern um die Vermittlung von Lasten und Betroffenheiten. Welche Häuser werden abgerissen, welche bleiben? Wo werde ich künftig wohnen, wie und in welcher Nachbarschaft? Die Bewohner/-innen wollen darüber frühzeitig informiert sein, um ihre persönlichen Alternativen ausloten zu können und nicht zu denen gehören zu müssen, die unvorbereitet am Ende „das Licht ausmachen“.

Eigentlich ist es erstaunlich, dass diese für den Stadtumbau so entscheidende Beteiligungphase – mit einigen Ausnahmen wie Leipzig-Grünau in der Anfangsphase – in theoretischen Diskussionen und praktischen Herangehensweisen relativ wenig Beachtung und Experimentiergeist findet, denn mit dem Informationstransfer werden die Grundlagen für das Vertrauen in die lokale Politik, in

Wohnungswirtschaft und den weiteren Stadtumbauprozess gelegt. „In über 90 % der Kommunen gilt die Lokalpresse derzeit als wichtigstes Medium, um Bürgerinnen und Bürger über aktuelle Entscheidungen und Projekte zu informieren.“¹ Dieses empirische Resultat der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost könnte auch so interpretiert werden, dass der Stadtumbau kaum als gemeinsame Aufgabenbewältigung im Dialog mit den betroffenen Bewohner/-innen angesehen wird. Mit viel Glück wird die Lokalpresse von den Bewohnern gelesen – und selbst dann werden sie sich mit Presseinformationen schwerlich zu Beteiligung und Mitwirkung eingeladen fühlen.

In Schwedt/Oder gab es beide Ansätze des Informationstransfers. In der ersten Phase des Stadtumbaues Am Waldrand wurden die Bewohner/-innen zu großen Veranstaltungen in die Turnhalle geladen und in hitziger Atmosphäre der flächenhaften Abriss vermittelt, fanden neben mieterbezogenen Hausversammlungen der Wohnungsunternehmen kleinere öffentliche Gesprächsrunden im Stadtteilbüro statt. Im Stadtteil Kastanienallee erfuhren die Bewohner/-innen dann nach deutlich geringerer „Vorbereitung“ durch die Presse in konkret formulierten Briefen der Wohnungsunternehmen von den Stadtumbauplänen, von der Rang- und Reihenfolge der Rück- und Umbaumaßnahmen. Wie schon in der ersten Phase finden nun in Verantwortung der Wohnungsunternehmen hausbezogene und individuelle Mietergespräche statt. Die geringe Vermittlung der städtebaulichen Planungsperspektiven fehlen vor allem den Gewerbetreibenden in der Felchower Straße: „Wir haben über die Abrisse im Einzelnen keinerlei Informationen. Ich finde es irgendwie schockierend, dass die Leute einfach einen Brief kriegen, dann und dann wird ihr Block abgerissen, aber man darüber hinaus den Leuten keinerlei Informationen zukommen lässt.“ Inzwischen gab es Gespräche und Informationsrunden sowie Verabredun-

¹ Bundestransferstelle Stadtumbau Ost im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung: 5 Jahre Stadtumbau Ost. Zweiter Statusbericht der Bundestransferstelle, Mai 2007, S. 90



gen für ein kontinuierliches Zusammenwirken, um Vertrauen ein Stück weit zurückzugewinnen und weiter auszubauen.

Kooperieren und Mitentscheiden vor Ort

Eine Plattform für dieses Zusammenwirken bietet der Arbeitskreis Soziale Stadt. Er stellt ein Netzwerk aus Vertreter/-innen der Stadtverwaltung und Wohnungsunternehmen, freier Träger, der Diakonie, Vereinen und Parteien dar. Hier wird über Entwicklungspläne und Stadtumbau diskutiert, werden investive und andere Projekte der Sozialen Stadt dargestellt, gemeinsame Aktionen verabredet, am Integrierten Handlungskonzept und seiner Umsetzung gearbeitet. Bewohnerinnen und Bewohner finden nur vereinzelt den Weg in dieses Gremium und werden dafür auch kaum angesprochen. Erfahrungsgemäß richtet sich ihr Interesse stärker auf die Mitwirkung an bestimmten Themen, Schlüssel- und Mikroprojekten. Das Gremium dafür ist der Vergabebeirat für Kleinteilige Maßnahmen, indem sie gemeinsam mit Stadtverwaltung, Wohnungsunternehmen und lokalen Akteuren über Projektanträge wie Elterncoaching, Berufsorientierung von Jugendlichen, Partnerschaft zwischen Schule und Betrieben etc. beraten und entscheiden.

Weitergestalten von „Rohlingen“

Zur Beteiligung motivierten in der ersten Stadtumbauphase vor allem die investiven Schlüssel-Projekte der Sozialen Stadt. Ob Schulhofgestaltung, Umbau der Boxhalle, Jugendklub oder Bürgerpark – die Nutzer/-innen und Nachbarn wurden eingebunden in Ideenfindung und Planungen und können nach Fertigstellung der Projekte daran weiterarbeiten. Auf diese Weise können sie – wenn Lehrpersonal, Jugendkubleiter oder andere Professionelle diesen „Ball“ aufgreifen – den Stadtumbau auch aktiv mitgestalten.

– Schulhof Grundschule Am Waldrand

Nach Abriss des ehemaligen Albert-Schweitzer-Gymnasiums wurde der Schulhof vergrößert und neu gestaltet.



In einer Projektwoche mit Schülerinnen und Schülern und bei einer Schulhofkonferenz wurden Vorschläge entwickelt und dann professionell geplant. Im Ergebnis entstanden für den Unterricht nutzbare Bereiche, Flächen für Bewegung und Spiel, zum Sitzen und Verweilen. Die Schülerinnen und Schüler könnten und können am „Rohling“ Schulhof weiterbauen: Trockenmauern bepflanzen, Skulpturen im Kunstunterricht herstellen und vieles mehr.

– Boxen und mehr

Zu den aktiven Akteuren im Stadtteil Kastanienallee zählt der Boxverein UBV 1948, dessen Vereinsgebäude im Rahmen der Sozialen Stadt nicht zuletzt deshalb umgebaut wurde, weil hier die Öffnung zum Stadtteil eine große Rolle spielt. Vieles wird in Eigenregie und mit bürgerlichem Engagement auf die Beine gestellt. In der Halle wird geboxt, aber auch getanzt, finden Gymnastik für alle Altersgruppen und Hausaufgabenhilfen statt. Bei einem Planungs-Workshop mit Kindern und Jugendlichen wurden Bedarfe diskutiert und Ideen für die Halle entwickelt. Inzwischen ist der Umbau des Gebäudes abgeschlossen, es gibt

neue Ankleideräume für Mädchen und Gäste sowie behindertengerechte Zugänge. Ein weiterer Anbau entstand in Selbsthilfe und mit Sponsoren-Unterstützung.

– Soziale Kunst in der Sozialen Stadt

Auf der Fläche des ehemaligen Albert-Schweitzer-Gymnasiums erinnern „Landschaftszeichen“ an den Stadtumbau Am Waldrand. Unter Verwendung von Außenwandteilen abgerissener Wohnblöcke entwarf der Landschaftsarchitekt Steffen





Hradil fünf Stationen im Bereich der Wegekreuzungen: Vier „Torelemente“ sowie ein „Fensterelement“. Die Schülerinnen und Schüler der Stadt Schwedt wurden in einem Wettbewerb dazu eingeladen, ihre Ideen für die Gestaltung dieser „Rohlinge“ einzureichen. Die Wettbewerbssieger konnten dann ihre Ideen im Rahmen eines Workshops unter fachlicher Betreuung umsetzen. Anerkennung erhielten sie dafür auch beim Neujahrsempfang des Bürgermeisters.



Neue Knoten im Netz der Sozialen Stadt: Felchower Straße

Um die Felchower Straße im Stadtteil Kastanienallee stärker ins Blickfeld zu rücken und die Gewerbetreibenden zur Kooperation anzuregen, entstand dieses Projekt an der BTU Cottbus, Masterstudiengang Architekturvermittlung in Zusammenarbeit mit dem Stadtteilbüro. Dieser kleinen und nicht gerade einladend gestalteten Einkaufsstraße kommt eine große Bedeutung zu: Ohne nahe gelegene Einkaufs- und Begegnungsmöglichkeiten wird die Attraktivität des Wohngebiets wie der angrenzenden Quartiere deutlich schrumpfen. Der Einstieg in die Diskussion wurde in mehreren Workshops mit den Schülerinnen und Schülern der Grundschule erarbeitet, die den Stadtteil erforschten, sich mit dem Stadtumbau in Schwedt, mit dem Straßenleben und den „Stadtmöbeln“ in anderen Städte beschäftigten. Sie bauten Modelle und stellten ihre Ergebnisse bei einem „Aktionstag“ mit Wassereimern, Papierblumen und Liegestühlen der Öffentlichkeit vor. Bei einem „zweiten Aktionstag“ präsentierte sich die Felchower Straße weihnachtlich

– Gewerbetreibende, Arbeitskreis, Vereine, Kitas und Schulen schmückten mit einfachen und fantasievollen Mitteln jeweils einen Weihnachtsbaum.

Bürgerbeteiligung und Beteiligungskultur

Diese wenigen Beispiele mögen als Blitzlicht zum Thema Bürgerbeteiligung genügen. Sie geben Hinweise auf die Bandbreite und Ambivalenzen von Informationstransfer, Mitentscheiden und Mitgestalten in Projekten und gemeinsamen Aktionen, wie sie durch die Partnerschaft mit dem Förderprogramm Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt möglich sind. Es ist schwer vorstellbar, wie Bürgerbeteiligung in Stadtumbaugebieten ohne diese Partnerschaft gelingen und Prozesse der Gemeinwesenentwicklung unterstützt werden können. Vor allem in Quartieren mit sozialen Abwärtsentwicklungen und Problemkonzentrationen geht es um sehr viel mehr als um die Beteiligung am „geordneten Rückbau“ oder an „geplanten Aufwertungsmaßnahmen“. Denn hier, wo gesamtgesellschaftliche Ursachen des wirtschaftlichen Strukturwandels und Arbeitslosigkeit mit den lokalen Verlustbilanzen des Schrumpfens und den persönlichen Lebenslagen der Menschen auf das engste miteinander verwoben sind, ist der Rückzug in die eigenen vier Wände groß und das Thema Stadtumbau weit weg von der eigenen Tür.

Die konstruktive Dynamik der anfänglichen Beteiligungskultur, des Gegenstroms von „oben“ und „unten“, die Entscheidungen zum flächenhaften Rückbau fällen zu müssen und diese nicht akzeptieren zu wollen, ist weitgehend verebbt. Auch für Verantwortliche und Professionelle und selbst im Arbeitskreis Soziale Stadt ist der Stadtumbau ein Stück weit Routine geworden. Das Interesse der Bevölkerung, von sich aus wieder eine Dynamik in Gang zu setzen, ist eher passiv. Es überwiegt die Haltung, die von „oben“ bestimmte Zukunft hinzunehmen und sich den Entscheidungen zu beugen. Das hemmt ein aktives Mitwirken und die Herausbildung eines Stadtlebens erst recht bei der sich verändernden Zusammensetzung der Einwohnerschaft. Trotz vieler guter Beteiligungsansätze

ist kaum spürbar, dass daraus eigenständige und nachhaltige Impulse erwachsen könnten.

Wem gehört die schrumpfende Stadt?

Der Anspruch der Bürgerbeteiligung in Stadtumbauquartieren reicht weit über traditionelle Beteiligungsformen in Planung und Stadtentwicklung hinaus. Er wird sich in den Städten je nach Entwicklungsperspektiven und prägenden Bewohnergruppen unterscheiden. In dem vorherrschenden Stadtumbau-Typus, der von Bevölkerungsverlusten und schrumpfender Wirtschaft geprägt ist, gilt es eher eine kollektive Abwärtsspirale mit der älter werdenden Bewohnerschaft zu bewältigen. Schwedt/Oder aber zählt zu einem Stadtumbautypus, der von der Gleichzeitigkeit schrumpfender Bevölkerung und wirtschaftlichem Wachstum geprägt ist. Solche Städte stehen vor zwei besonderen Herausforderungen: Zum einen, wie die Schere gemindert werden kann zwischen Einkommenssicherheit und Transferabhängigkeit, zwischen denen, die Chancen ergreifen können und denen, die kaum Alternativen haben. Zum anderen stellt sich die Frage, wie innovative und engagierte Bürger zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts gewonnen werden können – und das Zutrauen vor allem der jungen Generation, dass sie gebraucht wird.

Die Stadt als soziales und solidarisches Projekt steht im Schatten der investiven Aufwertungsprozesse. Die mehr oder weniger gut umgebauten Quartiers-„Rohlinge“ werden weiter schrumpfen und sich auseinander entwickeln und die Innenstädte erhalten in der Verteilung der Aufwertungsmittel größeres Gewicht. Die Städte stehen insgesamt vor der Frage, wie unsichtbare Stärken gestärkt und Engagement generiert werden kann – damit junge Fachkräfte bleiben oder zuziehen, Alt und Jung sich mit „ihrer“ Stadt identifizieren, Besuchergruppen sich in den Städten wohl fühlen. Schrumpfende Stadtumbaustädte sind keine Projekte des Staates, der Verwaltung, der Wohnungsunternehmen oder des hereindrängenden Kapitals – sie sind vor allem eine lokale öffentliche Angelegenheit für all diejenigen, die bleiben. ■



Beiträge von kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften an der Entwicklung der Innenstadt im Rahmen des Stadtumbaus

Dr. Wolfgang Schönfelder

Die Interessen der kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften sind grundsätzlich durch gesetzliche Grundlagen vorbestimmt. Die Interessen kommunaler Wohnungsunternehmen werden durch den oder die Gesellschafter definiert. Das sind in der Regel eine oder mehrere Kommunen. Die Interessen der Gesellschafter werden vorgegeben durch die in den jeweiligen Bundesländern geltenden Kommunalverfassungen im Bereich der wirtschaftlichen Betätigung.

Wesentlicher Zweck für die Existenz kommunaler Unternehmen ist die Aufgabe der Kommunen Daseinsvorsorge zu betreiben. Die Gesellschafter konkreti-

sieren diese Aufgaben im Gesellschaftsvertrag der Unternehmen. Im Allgemeinen ist dort als Hauptaufgabe der kommunalen Wohnungsunternehmen formuliert, Wohnraum für breitere Schichten der Bevölkerung zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen bereit zu stellen. Sie haben somit regelmäßig den Auftrag, Bürger mit Wohnraum zu versorgen, der auf dem freien Wohnungsmarkt nicht ohne weiteres zur Verfügung steht.

Genossenschaften sind Vereine zur Förderung ihrer Mitglieder, die sich zur Erreichung ihrer Ziele einer Firma bedienen. Die Aufgaben und Bedingungen sind im Genossenschaftsgesetz geregelt und

durch die jeweilige Satzung konkretisiert. Der Vorstand der Genossenschaft hat die Pflicht und wird durch den Aufsichtsrat, der die Mitglieder vertritt, dahingehend kontrolliert und beraten, dass die Interessen der Mitglieder zur Wohnraumversorgung wahrgenommen werden. Die Wohnungen sollen für die Mitglieder zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen angeboten werden. Im Mittelpunkt der Tätigkeit steht, das genossenschaftliche Eigentum durch geeignete Maßnahmen zu wahren und zu mehren, damit der Förderzweck der Genossenschaft dauerhaft sichergestellt werden kann.

Beiden Unternehmensgruppen ist gemein, dass sie ein nachhaltiges Wirtschaftsmodell verfolgen, das darauf ausgerichtet ist, langfristig Wohnungen, Wohnumfeld und wohnbegleitende Dienstleistungen zu entwickeln, vorzuhalten und an die sich verändernden gesellschaftlichen Rahmenbedingungen anzupassen und ein Stück Heimat zu produzieren. Sie unterliegen weder kurzfristigen Renditeerwartungen, noch sind für sie Wohnungen ein Objekt des Immobilienhandels. Ihre vorhandenen Anteile am Gesamtwohnungsbestand in den Kommunen machen sie automatisch zum Hauptträger der Stadtentwicklung und des Stadtumbaus. Wichtig ist, dass beide Unternehmensgruppen ihre Maßnahmen und Aktivitäten auf der Grundlage von integrierten Stadtentwicklungskonzepten gestalten, die gemeinsam mit der Kommune und anderen am Stadtumbau Beteiligten erarbeitet wurden. Sie leisten ihre Beiträge in Abhängigkeit von ihren Möglichkeiten dabei sowohl für die Kernzonen der Innenstädte, die hochwertigen gründerzeitlichen Stadtquartiere und die sonstigen zukunftsfähigen Stadtteile.

Damit kann festgehalten werden, dass grundsätzlich die Interessen der Stadt-





entwicklung und die Interessen der kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften nicht entgegengesetzt sind.

Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen jedoch, dass Widersprüche immer wieder dort anzutreffen sind, wo es nicht gelingt, Stadtentwicklung als einen immer währenden kontinuierlichen Anpassungsprozess an sich verändernde Rahmenbedingungen zu begreifen. Stadtentwicklung ist die schwierige Suche nach Kompromissen aus städtebaulicher, wohnungspolitischer, betriebswirtschaftlicher, kultureller und sozialer Sicht und demzufolge kann Stadtentwicklung niemals gegeneinander, sondern nur miteinander gestaltet werden kann.

Erfolge sind immer nur dann zu verzeichnen, wenn die Partner miteinander flexibel umgehen, kreativ nach Kompromissen suchen, einheitlich in der Öffentlichkeit auftreten, die gemeinsam erarbeiteten Ziele konsequent vertreten und die Betroffenen, die Bürger kontinuierlich einbeziehen. Dabei ist es unabdingbar, möglichst viel darüber zu wissen, was die Menschen heute und in Zukunft in ihrer Stadt wollen und vor allem, was sie sich heute und in Zukunft noch leisten können.

Bezogen auf die Innenstadt gilt, ohne intakte Innenstadt keine zukunftsfähige Stadt, aber Innenstadt allein macht auch keine zukunftsfähige Stadt aus. Stadtentwicklung war in der Geschichte und ist auch heute immer das Austarieren der nachfolgenden Konfliktfelder, die einer Lösung zugeführt werden müssen: Stadt gegen Umland, Innenstadt gegen Stadtrand, Altbau gegen Neubau, Eigentum gegen Mietwohnung. Daraus leitet sich die Erfahrung ab, dass für eine erfolgreiche und nachhaltige Stadtentwicklung keine Rezepte, keine Modelle zum Nachahmen oder Muster existieren. Es prägen sich ständig neue Grundsätze heraus, die von der gesamtgesellschaftlichen Entwicklung und kulturellen Aspekten abhängig sind.

Will man beim Stadtumbau überhaupt Gruppen von Städten mit ähnlichen Herangehensweisen zusammenfassen, so könnte eine sinnvoll sein, sozialistische



Entwicklungsstädte, Doppelstädte, und Städte mit historischen Stadtkernen zu unterscheiden. Aber selbst dort ist das Herangehen an die Entwicklung der Innenstadt und der sonstigen zukunftsfähigen Stadtteile unterschiedlich. Das belegen die bisherigen Erfahrungen bei der Erarbeitung der integrierten Stadtentwicklungskonzepte und ihrer Anpassung bzw. Überarbeitung. Sie belegen auch, dass es je nach Stadttyp und den vorhandenen Akteuren einen Prozess hin zur Stabilisierung der Kernstadt und zur Stabilisierung nachhaltiger Stadtteile gibt. Schnelle Systemwechsel nach dem Motto: „Draußen alles abreißen, gleichzeitig innen die noch vorhandenen Schrottimmobilien aufkaufen und sanieren“ entbehren der Realität und haben auch in der Geschichte der Stadtentwicklung so und in dieser Geschwindigkeit nicht stattgefunden.

Der vielerorts konstruierte Gegensatz von Rückbau und Aufwertung entzieht sich jeglicher objektiver Betrachtung. Rückbau ist Voraussetzung für Aufwertung, jeder Abriss ist Aufwertung, jeder Abriss ist Stärkung der Innenstadt und der sonstigen zukunftsfähigen Stadtteile. Das zeigen auch die Abrissaktivitäten der Brandenburger Mitgliedsunternehmen seit der Wende.

Der Schwerpunkt lag vor allem in den Stadtrandgebieten, in den industriell errichteten Wohngebieten der 70er und 80er Jahre. Mehr als 81 % der Abrisse seit Beginn des Programms Stadtumbau Ost erfolgten im Wohnungsbestand, der ab 1971 erbaut worden ist. Ein Großteil der Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU (53 %) ist dieser Bau-

tersklasse zuzuordnen. In diesem Bestand betrug die Leerstandsquote am 31.12.2007 durchschnittlich rund 12 %. Im Bestand, der zwischen 1949 und 1970 errichtet wurde, war die Leerstandsquote mit durchschnittlich 7,9 % deutlich niedriger. Gut ein Drittel der Wohnungen der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU (36 %) zählt zu dieser Baualtersklasse. Hier wurden seit 2003 knapp 12 % der Abrisse getätigt.

Seit Beginn des Stadtumbauprogramms sind die Rückbaumaßnahmen bei den kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften im Land Brandenburg mit 120 Mio. € gefördert worden. Diesen Abrissmitteln stehen Bestandsinvestitionen im gleichen Zeitraum in Höhe von ca. 2 Mrd. € gegenüber. Auch die öffentliche Wahrnehmung, dass überdurchschnittlich viele Wohnungen in den historischen Innenstädten abgerissen wurden, entspricht zumindest für Brandenburg nicht den Tatsachen. Lediglich 7 % der Abrisse der BBU-Mitgliedsunternehmen wurden im Altbaubestand (bis 1948 errichtet) vorgenommen. Die Gebäude befanden sich größtenteils in einem schlechten baulichen Zustand. In den Altbaubestand wurde jedoch überproportional viel investiert, obwohl der Anteil der Altbauten bei nur knapp 11 % des eigenen Wohnungsbestandes der Unternehmen liegt, entfielen gut 16 % der Investitionen auf diesen Bestand. Die durchschnittlichen Investitionen pro Wohnung in diesem Segment waren fast 40 % höher als in den jüngeren Baualtersklassen, was naturgemäß durch die Bauweise bedingt ist.



Bezüglich der Erfahrungen im Land Brandenburg mit unterschiedlichen Akteurskonstellationen und Kommunikationsmodellen bei der Erarbeitung der integrierten Stadtentwicklungskonzepte muss zunächst festgehalten werden, dass Stadtentwicklung, Stadtumbau nicht alles ist, aber ohne Stadtentwicklung und Stadtumbau ist alles andere nichts. Dahinter steckt die mühsam erarbeitete Erkenntnis, dass ohne stabile Städte mit ihrer Ankerfunktion im Raum die Entwicklung des Landes Brandenburg insgesamt gefährdet sein wird und eine Ausstrahlung in den ländlichen Raum somit dann nicht gegeben ist. Allerdings ist es noch nicht ausreichend gelungen, die Aktivitäten in der Wirtschafts-, Schul- und kulturellen Entwicklung, in der Infrastruktur und im sozialen Bereich aufeinander abzustimmen.

Dabei wird immer stärker sichtbar, dass sich auch die Städte im Wettbewerb untereinander befinden und das auf allen Gebieten. In diesem Wettbewerb muss und wird es Gewinner und Verlierer geben. Was den Bereich der Wohnungswirtschaft betrifft, werden hier vor allem zunehmend Aspekte der Bezahlbarkeit von Wohnraum, die Preisentwicklung bei den Betriebskosten und die Nutzbarkeit ehrenamtlicher Netzwerke eine Rolle spielen. Hier ist das Zusammenwirken der unterschiedlichen Akteure noch unzureichend entwickelt.

Die Erfahrungen zeigen, dass eine gründliche und ehrliche Analyse der erste Meilenstein für den Erfolg eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und seiner Umsetzung ist. Ehrlich vor allem, weil mit ehrgeizigen Selbstbetrachtungen aufgeräumt werden muss, mit Wunschträumen alle Bürger und Investoren kommen ausgerechnet in unsere Stadt, alle Bürger in der Stadt wollen sofort und gleich in die Innenstadt und Ähnliches mehr. Bewährt hat sich, am Vorhandenen anzusetzen, das Vorhandene weiter zu entwickeln. Ferner hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass erfolgreiche Stadtentwicklung, erfolgreicher Stadtumbau nur gelingt, wenn die Kommune den Prozess konsequent führt, alle beteiligten Partner ins Boot holt und, um im Bild zu bleiben, dafür sorgt, dass alle mitrudern.

Dieses Mitrudern bezieht sich vor allem auf eigene materielle und finanzielle Beiträge zum Stadtumbau. Zunehmend müssen alle beteiligten Partner verinnerlichen, dass die Entscheidungen, die sie ständig treffen darauf hin abgeklopft werden müssen, ob diese auch dazu dienen, die Bürger in der Stadt zu halten oder eher dazu weitere Bürger aus der Stadt zu treiben. Das ist das weite Feld der Herausarbeitung von Standortvorteilen für die Stadt selbst und innerhalb der Stadt für die Innenstadt.

Für Brandenburg zeigt sich, dass mit der frühzeitigen Erarbeitung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten und der jetzigen Konkretisierung dieser Dokumente, die an einheitliche Niveauanforderungen seitens des Landes geknüpft sind und auch geprüft werden, ein sinnvoller Schritt in die Zukunft getan wurde. Ferner zeichnet sich ab, dass mit der jetzt gefundenen Konzentration im Land Brandenburg auf regionale Wachstumskerne, Stadtentwicklungsstädte und Mittelzentren, gekoppelt an die Erarbeitung entsprechender integrierter Dokumente, die einheitliche Niveauanforderungen haben, eine vernünftige Konzentration vorgenommen wurde. Damit sind auch in den Kommunen, die davon direkt nicht profitieren, Effekte zur Beschäftigung mit der eigenen Zukunft ausgelöst worden.

Weiterhin wird sichtbar, dass mit der jetzt gefundenen Konzentration der Förderung von Stadtentwicklung und Stadtumbau auf innerstädtische Entwicklungsgebiete, innerstädtische Sanierungsgebiete und so genannte Vorranggebiete Wohnen für die oben genannte Städtegruppe eine wirksame Konzentration für die Umsetzung der Förderung von Bund und Land existiert.

Ein gutes Instrument für die Durchsetzung von Interessen der Stadtentwicklung sind im Land Brandenburg solche Akteurskonstellationen, wie die Arbeitsgemeinschaft „Städte mit historischen Stadtkernen“, die Arbeitsgemeinschaft „Innenstadtforum“ oder die Arbeitsgemeinschaft „Städtekrantz“. Wir können uns dort einbringen, der Vielfalt der Stadtentwicklung über eine entsprechende Lobbyarbeit Ausdruck verleihen und

durch die entstehenden Kontakte und Arbeitsbeziehungen untereinander sind diese Interessenvertretungen auch in der Lage, gemeinsame Aktivitäten zu entfalten.

Die häufig diskutierte Frage, mit welchen Mitteln und Methoden Mieter für die innerstädtischen Quartiere gewonnen werden können, wird häufig losgelöst von der Gesamtentwicklung der Stadt betrachtet. Dabei wird zum einen ignoriert, dass es sich beim Zuzug in die Innenstadt um Verdrängungswettbewerb handelt, also jede bezogene Wohnung in der Innenstadt macht in den anderen Bereichen der Stadt eine Wohnung frei. Zum anderen ziehen Menschen nicht in die Innenstadt, weil es die Innenstadt ist, sondern, weil sie sich davon individuelle Vorteile versprechen. Diese individuellen Vorteile werden höchst differenziert zum Ausdruck gebracht. Als Minimalkonsens kann angesehen werden, dass in der Innenstadt im Wesentlichen mindestens die Bedingungen geboten werden müssen, die der bisherige Standort auch hatte.

Das ist oft schwierig und typische Beispiele sind dafür die Lage der Wohnung, die Lärmsituation in der Innenstadt, der Nachweis kostenloser Parkplätze in unmittelbarer Wohnungsnähe, der vorhandene Kinderspielplatz, vor allem jedoch die Betriebskosten, ihre Struktur und Entwicklung und damit im Zusammenhang stehend, natürlich die Miethöhe und ihre Entwicklung. Auch hier bewährt es sich, an den Realitäten orientieren, nicht Wunschträumen nachhängen, am Vorhandenen ansetzen und dann nach Lösungen suchen. Darüber hinaus gelten die Entwicklungstrends, dass sich die Wohnungsbedarfe immer weiter differenzieren, vor dem Hintergrund der Anpassungsprozesse der Stadt insgesamt, natürlich auch für die Innenstadt. Auch hier wird es höchst unterschiedliche, individuelle Antworten geben müssen zu Fragestellungen der barrierefreien oder barrierearmen Gestaltung von Innenstadtwohnungen zu bezahlbaren Mieten, zum Vorhandensein von Versorgungs-, Betreuungs- und Freizeiteinrichtungen oder zur Bezahlbarkeit dieser Wohnungen. ■



Stadtumbau aus der Sicht eines Wohnungsunternehmens – Der Spagat zwischen Rückbau und Aufwertung

Rainer Wiegandt

Durch den Bevölkerungsschwund in Eberswalde war die WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH – wie auch andere Wohnungsbaugesellschaften in Ostdeutschland – mit zunehmendem Leerstand konfrontiert.

Auf den Wohnungsbeständen lasteten im Jahr 2002 noch Altschulden in Höhe von rund 26 Mio. €, obwohl der gesetzliche Privatisierungsauftrag durch das Altschuldenhilfegesetz bereits im Jahre 1998 erfüllt werden konnte. Die Förderung des Rückbaus mit 60 € Altschuldenentlastung und 60 € Rückbaupauschale je m² abgerissener Wohnfläche haben es möglich gemacht, diesen Rückbau und den notwendigen Umzug von Mietern aus den betroffenen Immobilien zu finanzieren.

Der Wohnungsbestand setzt sich in unserer Gesellschaft aus ca. 50 % Plattenbau und 50 % Mauerwerksbau in allen Stadtteilen von Eberswalde zusammen. Der Stadtumbau mit dem Hilfeprogramm nach § 6 a Altschuldenhilfegesetz befindet sich im achten Jahr. Entsprechend den wohnungspolitischen und wohnungswirtschaftlichen Konzepten ist die einver-

nehmliche Zusammenarbeit zwischen der Stadt Eberswalde, der Wohnungsbaugenossenschaft und der WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH erarbeitet worden.

Für die WHG ergibt sich im Jahr 2008 die Situation, dass die Stadtumbauziele mit dem Rückbau und der Teilentlastung bereits in diesem Jahr erfüllt werden. Dabei beträgt der Rückbau im Plattenbaubereich auf Grundlage der v. g. Konzepte 40 % des gesamten Rückbauvolumens. Insgesamt sind in dem Zeitraum 912 Wohnungen zurückgebaut worden. Die Teilentlastung vom bestehenden Altkredit in Höhe von 2,8 Mio. € und beim Rückbau konnten von 2002 bis zum 31.12.2007 mit 61,62 €/m² rückgebauter Wohnfläche im Durchschnitt eingehalten werden.

Stadtentwicklung wird aber entscheidend geprägt durch Investitionen. Es ist wichtig, die Immobilien so zu entwickeln dass sie fit für die Zukunft, d. h. die Mieter mit Wohnung und Wohnumfeld sowie Infrastruktur zufrieden sind. So sind durch die WHG umfangreiche Investitionen in Höhe von 31,1 Mio. € seit 2002 erfolgt. Diese Leistungskraft wäre ohne die Bereitstellung von Fördermitteln für den Stadtumbau – besonders über das Programm „Stadtumbau“ mit den Programmen der Stadterneuerung und Wohnraumförderung – nicht möglich gewesen.

Folgende Beispiele sollen zeigen, welche Projekte an Stadtbild prägenden Bauwerken durchgeführt wurden:

Messingwerksiedlung

Die Eberswalder Messingwerksiedlung liegt nicht nur wunderschön am Finowkanal, sie ist als eine der ältesten Werksiedlungen Deutschlands auch bauhistorisch wertvoll. Am 19. Februar 2007 gaben WHG-Geschäftsführer Wiegandt,



Torbogenhaus vor und nach der Sanierung

Bauminister Dellmann, Aufsichtsratsvorsitzender und Bürgermeister Boginski, Landrat Ihrke und Vertreter der ILB den Startschuss für ein neues Wohnprojekt im denkmalgeschützten Messingwerk.

Von Walter Gropius entworfen, ist die Messingwerksiedlung – besonders im Hinblick auf die bereits sanierten Häuser – ein beliebtes Wohngebiet der Eberswalder. Dank geförderter Darlehen der ILB, des Städtebauprogrammes und des Denkmalschutzes vom Kreis Barnim wurde es der WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH möglich, die historische Werksiedlung weiter aufzuwerten. In drei Bauabschnitten investiert



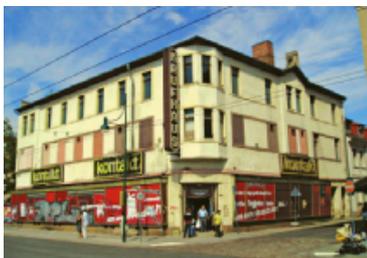


die WHG nun mehr als 6,3 Mio. € in attraktiven und bezahlbaren Wohnraum. Im Sinne des Gedanken „Wohnen für ein langes Leben“ entstehen bis 2009 barrierefreie und zum Teil behindertengerechte Ein-, Zwei- und Dreiraumwohnungen. Bis 31. Dezember 2007 wurden im ehemaligen Hüttenamt 20 Wohnungen fertig gestellt. Im Jahr 2008 folgen 28 Wohnungen im imposanten Torbogenhaus. Der dritte Bauabschnitt betrifft 13 Wohnungen im alten Beamtenwohnhaus. Insgesamt 61 Wohnungen – mit individuellen Grundrissen von 38 bis 103 m² und modernster Ausstattung versehen – werden behutsam in das historische Ambiente integriert.

Wohnen im Denkmal hat großes Interesse bei den Bürgern hervorgerufen, so dass mit Fertigstellung des Hüttenamtes (aus dem Baujahr 1734) am 15. Dezember 2007 bereits zum Vermietungsbeginn 1. Januar 2008 alle 20 Wohnungen vermietet waren. Für die zum 30. November 2008 fertig zu stellenden 28 Wohnungen im Torbogenhaus steht ebenfalls volle Vermietung in Aussicht.

Haus am Markt – einladendes Ensemble für die Eberswalder City

Nur noch in den Archiven wird der Anblick vom alten „Kontakt-Kaufhaus“ zukünftig zu finden sein. Dank des Engagements der WHG wurde eine der letzten innerstädtischen Bauruinen saniert und eine Brachfläche verschwand, die aus dem zweiten Weltkrieg herrührte



Von der Bauruine zum Geschäftshaus



Wohnterrassen Südansicht vor der Modernisierung und nach Fertigstellung

und über sechs Jahrzehnte ungeschlossen blieb. Der Altbau aus dem Jahre 1891 ist durch ein Atrium vom Neubau optisch getrennt. Beide Gebäude bilden eine Funktionseinheit, die Etagen sind mit einem Personenaufzug sowie über Treppenaufgänge zu erreichen und miteinander verbunden.

Die Hausecke des Neubaus ist schon jetzt aus der neuen Eberswalder City nicht mehr wegzudenken. Hier treffen Tradition und Moderne aufeinander. Das Geschäftshaus wurde am 7 Juli 2007 anlässlich des 15jährigen Bestehens der WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH eingeweiht. Hier treffen Tradition und Moderne aufeinander.

Wohnterrassen am Finowkanal

Das Bauwerk „Wohnterrassen am Finowkanal“ steht im Zentrum des Projektes „Für ein langes Leben individuell oder in Gemeinschaft“. Ursprünglich besaß das Altbauwerk 71 Wohneinheiten, die mit umfangreichen Grundrisslösungen auf 49 Wohnungen reduziert wurden. Ein Neubauteil – terrassenförmig ausgebildet – enthält zehn Wohnungen. Von den Terrassen und Balkonen ist ein beein-

druckender Blick auf die Silhouette von Eberswalde und den Finowkanal gegeben.

Ein Kooperationspartner betreut nicht nur die Senioren im Gebäude, sondern auch die bedürftigen Mieter in allen anderen Wohnquartieren. Betreuungsmöglichkeit überall bedeutet, nicht zwingend mehr umziehen zu müssen, um die notwendige Unterstützung für das tägliche Leben zu erhalten.

Seit dem Jahre 2002 hat die WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH Eberswalde sich besonders der Modernisierung Stadtbild prägender Bauwerke gewidmet. Die seit 2008 zur Verfügung stehende Förderung für Personenaufzüge trägt dazu bei, dass für unsere Mieterschaft 51 Aufzüge für ein modernes Wohnen eingebaut werden konnten. Deshalb muss der geförderte Stadtumbauprozess fortgeführt und Möglichkeiten zur Entschuldung der vorhandenen Altschulden gefunden werden. Die Altschulden stellen eine nicht unwesentliche wirtschaftliche Belastung im Wettbewerb gegenüber anderen größeren Marktteilnehmern dar. ■



Eisenhüttenstadt – Eine Stadt im Umbau

Simone Irmer

Offizielle Baustelleneröffnung des 3. Bauabschnittes für das komplexe Sanierungsvorhaben im Flächendenkmal von Eisenhüttenstadt in den Jahren 2006 bis 2013

Die Stadt Eisenhüttenstadt und ihr Tochterunternehmen, die GeWi Eisenhüttenstadt, haben am 4. Oktober 2006 ein einzigartiges Bauvorhaben in der Innenstadt von Eisenhüttenstadt eröffnet. Durch die GeWi GmbH werden insgesamt 1.535 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von mehr als 70 Mio. € in acht Bauabschnitten saniert. Am 29. August 2008 war feierlicher Baubeginn des 3. Bauabschnitts, an dem u. a. auch Bundesaußenminister Frank-Walter Steinmeier als Ehrengast teilnahm.

Dies war für alle Akteure, Beteiligten und betroffenen Mieter eine ganz besondere Ehre. Nunmehr wurde auch von der Bundespolitik die besondere Schwierigkeit des Stadtumbaus in Eisenhüttenstadt im Zusammenhang mit dem Erhalt des Flächendenkmals auf höchster Ebene gewürdigt.

Der Stadtumbau und die Denkmalsanierung in Eisenhüttenstadt sind einzigartig schwierig und einzigartig im Land Brandenburg

Der Stadtumbau in Eisenhüttenstadt stellt sich als besondere Herausforderung dar. Es gilt nicht nur, wie in anderen Stadtumbaugebieten, einen wirtschaftlichen Abriss zu organisieren, sondern es geht vorrangig darum, die denkmalgeschützte Bauarchitektur zu erhalten und umfassende Sanierungen in der Innenstadt vorzunehmen. Das gesamtstädtische Hauptinteresse gilt daher vor allem der Sanierung der Denkmäler und Belebung der Innenstadt.

Aufwertung und Rückbau gestalten sich einzigartig. Zeugnis dafür ist das Flächendenkmal. Es besteht bereits seit dem Jahr 1984 und umfasst weite Teile der Innenstadt. Die Unter-Schutz-Stellung bedeutet für die Stadt eine Verpflichtung zum Erhalt, welcher gesetzlich verankert ist. Städtisches Ziel ist es, dieses architektonische und städtebauliche Ensemble zu erhalten.



Karl-Marx-Strasse Ecke Saarlouiser Strasse (Baujahr 1953, Sanierung 1999)

Aus dem Beschluss zum Erhalt des Flächendenkmals ergibt sich innerhalb des Stadtumbaus die zwingende Konsequenz, dass kein flächendeckender Abriss im Denkmalbereich möglich ist. Die Denkmalschutzbehörden des Landes und des Landkreises Oder-Spree haben jedoch im Gesamtinteresse einzelnen Abrissen, insbesondere in den Wohnkomplexen I und III, zugestimmt, um einen konstruktiven Beitrag zum Stadtumbau zu leisten.

Da fast 95 % der Bestände der Innenstadt und des Flächendenkmals sich im Eigentum der Stadt und der GeWi befinden, stellt der Erhalt der Gebäude eine enorme Herausforderung für die Stadt und die GeWi dar. Es gilt vor allem, den Wohnungsleerstand von über 30 % zu bewältigen, die Wohnungsbestände an die schwindenden Bevölkerungszahlen anzupassen und gleichzeitig ein Flächendenkmal von ca. 4.600 Wohnungen fast vollständig zu sanieren.

Dabei wird der Stadtumbau in Eisenhüttenstadt durch eine beispielgebende Teamarbeit aller Akteure und Beteiligten geprägt. Durch eine konstruktive Zusammenarbeit aller Beteiligten unter Leitung des Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) des Landes Brandenburg ist es gelungen, neben dem erforderlichen Abrissvolumen ein umfassendes Sanierungs- und Moderni-



Feierlicher Baubeginn 3. Bauabschnitt



sierungskonzept für die Innenstadt in den Jahren 2006-2013 in Gang zu setzen. Hauptakteure sind dabei die Stadt Eisenhüttenstadt mit ihrem kommunalen Wohnungsunternehmen.

Die schwierigste Aufgabe bestand darin, ein Finanzierungskonzept für die Denkmalsanierungen unter erschwerten Bedingungen zu entwickeln. Denkmalsanierungen sind bis zu 50 % kostspieliger als normale Komplexsanierungen. Dies erfordert ein Miteinander aller Beteiligten. Neben der Verschönerung und Belebung der Innenstadt wird mit der Komplexsanierung vorrangig für die betroffenen Mieter der Abrissobjekte der GeWi neuer Wohnraum zur Verfügung gestellt. Somit stehen Abriss und Aufwertung in untrennbarem Zusammenhang.

Mit Abschluss der Sanierungstätigkeit im Jahr 2013 wird die Sanierung der denkmalgeschützten Bestände mit einem Sanierungsgrad von 85 % fast abgeschlossen sein und zusätzlich ca. 2.000 Bürger aus anderen Wohngebieten in die attraktive Innenstadt ziehen. Dies stellt auch das erprobte Umzugsmanagement des Unternehmens vor enorme Aufgaben.

Inhalte des Aufwertungsprogramms

Insgesamt werden in den Jahren 2006 bis 2013 1.535 Wohnungen in acht Bauabschnitten (51 Objekte) saniert, von denen derzeit ca. 950 Wohnungen leer stehen. Das gesamte Sanierungsvolumen beträgt 70,3 Mio. €. Bisher wurden in den Jahren von 2006 – 2008 611 Wohnungen saniert. Im 3. Bauabschnitt ist die Sanierung von weiteren 111 Wohnungen in fünf Objekten vorgesehen. Die Sanierungsobjekte befinden sich hauptsächlich im Bereich des Flächen-denkmals Wohnkomplex III.

Ca. 10 Mio. € werden insgesamt aus dem Aufwertungsprogramm Stadtumbau von Bund, Land und Kommune für die Sanierung der denkmalgeschützten Hüllen der Gebäude bis zum Jahr 2013 zur Verfügung gestellt. Dabei handelt es sich ausschließlich um Zuschüsse. Bisher hat die GeWi die Denkmäler überwiegend mit Förderdarlehen saniert. Bei

dem Zuschussprogramm handelt es sich um eine Drittfinanzierung durch Bund, Land und die Stadt Eisenhüttenstadt. Der Gesamtanteil der Stadt an der Zuschussfinanzierung beträgt bis zum Jahr 2013 ca. 3,3 Mio. €. Trotz schwieriger wirtschaftlicher Haushaltslage der Stadt wird es gelingen, diesen Eigenanteil an der Finanzierung für die Zuschüsse durch die Stadt aufzubringen.

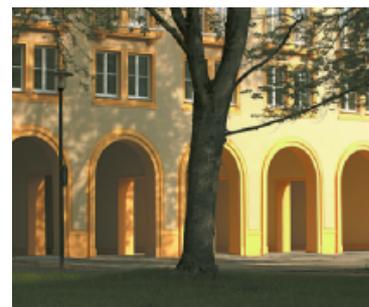
Neben dem Zuschuss muss die GeWi zur Gewährleistung der Wirtschaftlichkeit der Sanierung, aber auch zur Gewährleistung vertretbarer Mieten einen Eigenanteil an der Finanzierung erbringen. Sie wird bis zum Jahr 2013 einen Eigenanteil in Höhe von ca. 4 Mio. € durch Einsatz von Eigenkapital zur Verfügung stellen. Weitere 4 Mio. € Eigenkapital bringt die GeWi bis zum Jahr 2015 auf, um einen zusätzlichen Abriss von ca. 1.000 WE in der Zeit von 2011 bis 2015 zu realisieren.

Für die Restfinanzierung wird ein Bau-darlehen i. H. v. rd. 56,5 Mio. € erforderlich sein, von denen die Investitions-Bank des Landes Brandenburg (ILB) im Rahmen des Programms „Modernisierung Instandsetzung“ bereits im Jahr 2006 1,76 Mio. € Förderdarlehen zur Verfügung gestellt hat. Neben dem Land Brandenburg hat die Stadt Eisenhüttenstadt den größten Anteil an der Finanzierung der Denkmalsanierung zu tragen. Dies schafft und erhält Arbeitsplätze in der Bauwirtschaft in Eisenhüttenstadt und dem Umland. Über 95 % der Aufträge verbleiben in Eisenhüttenstadt bzw. gehen an die umliegenden Städte und Gemeinden.

Sonderprojekte innerhalb der Denkmalsanierung „Wohnen im Alter“

Um der älteren Bevölkerung in Eisenhüttenstadt entsprechend komfortablen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, setzt die GeWi ihr Projekt „Wohnen im Alter“, das sie als Pilotprojekt bereits im Jahr 2003 initiiert hat, umfassend um.

Im Jahr 2006 war der Sanierungsbeginn von insgesamt 367 Wohnungen, die in 2007 fertig gestellt wurden. In sechs Objekten des Bereiches Pawlowallee



Hauseingang Pawlowallee

und Friedrich-Engels-Straße werden weitere Wohnungen im Rahmen des Projektes „Wohnen im Alter“ saniert. Vorrang in der Vermietung haben die Betroffenen des Stadtumbaus.

Grundrissänderungen

Eisenhüttenstadt hat im Zusammenhang mit dem Stadtumbau ein weiteres Problem zu bewältigen. Wurden die Familien in der DDR hauptsächlich mit 3- und 4-Raum-Wohnungen versorgt, da ein oder mehrere Kinder in den Familien lebten, so wird mit dem Stadtumbau verstärkt nach kleineren 2-Raum-Wohnungen gefragt. Ältere Mieter, die aus den Abrissgebieten ausziehen, möchten sich mit dem Umzug verkleinern, da die Kinder nicht mehr im Haushalt wohnen und die Betriebskosten kaum noch finanzierbar sind. Gleichzeitig kommen junge Menschen nach Eisenhüttenstadt, die nach kleinen und preiswerten Wohnungen fragen, da diese im Umland nicht am Markt sind. Um sich diesem Trend zu stellen, hat die GeWi begonnen, diese durch Grundrissänderungen zu kleineren Wohnungen umzugestalten. Diese Maßnahmen werden auch im kommenden Jahr fortgesetzt.

Vorstellbalkone im Denkmalbereich zur Verbesserung der Vermietung

Die fertig sanierten Wohnungen des Denkmalbereiches stehen vorrangig für die Umzugsmieter aus den Abrissgebieten zur Verfügung. Ca. 60 % aller Umzugsmieter mieten eine sanierte Wohnung im Innenstadtbereich an. Da die Umzugsmieter sich in ihrer Wohnqualität nicht verschlechtern wollen, ist der Anspruch auf einen Balkon groß. Der Bereich des Flächendenkmals ist jedoch auf Grund der Architektur nur spärlich