

Stadtumbau im internationalen Städtevergleich

Ausstellungen der Kulturstiftung des Bundes in Halle und Leipzig



Collage zur Ausstellung „Schrumpfende Städte“

Ob in USA, Großbritannien oder Belgien, ob in Finnland, Italien, Russland, Kasachstan oder China: überall schrumpfen Städte. Dies widerspricht dem seit der Industriellen Revolution gewohnten Bild der »boomtown«, einer von stetigem wirtschaftlichen und demographischen Wachstum geprägten Großstadt. Schrumpfende Städte provozieren ein Umdenken sowohl im Hinblick auf traditionelle Vorstellungen der europäischen Stadt als auch auf die zukünftige Entwicklung urbaner Welten. Die durch Schrumpfung verursachten, einschneidenden Veränderungen der Städte stellen deshalb nicht nur eine ökonomische und soziale, sondern auch eine kulturelle Herausforderung dar. Urbane Schrumpfung ist städtebaulich kaum zu steuern und bringt eine Vielzahl von Problemen mit sich. Es entstehen neue Stadttypen, für deren Eigenart bisher weder Vorstellungsbilder noch Gebrauchsformen existieren.

Schrumpfende Städte, ein dreijähriges Initiativprojekt der Kulturstiftung des Bundes, erweitert die in Deutschland geführte städtebauliche Debatte, die sich bislang auf Fragen des Abriss von überzähligen Wohnungen und der Aufwertung von Wohnquartieren konzentriert hat, um neue Fragestellungen und Perspektiven.

Im S-Bahnhof **Halle-Neustadt** ist hierzu bis zum 29. Januar 2006 die Ausstellung „Schrumpfende Städte – Internationale Untersuchung“ zu sehen. Schrumpfungsprozesse werden am Beispiel von vier Städten und Regionen aufgezeigt: **Detroit** (USA), **Manchester/Liverpool** (Großbritannien), **Ivanovo** (Russland) und **Halle/Leipzig**. Künstler, Architekten, Filmemacher, Journalisten sowie Kultur- und Sozialwissenschaftler stellen in Ausstellungsbeiträgen die veränderte Realität in diesen Regionen analytisch dar.

Die Grundfassung dieses ersten Ausstellungsteils fand im vergangenen Jahr in Berlin weltweit Beachtung. In Halle werden die präsentierten Analysebefunde in aktualisierter Form und mit neuen Autoren- und Künstlerbeiträgen im leer stehenden Bahnhofsgebäude von Halle-Neustadt gezeigt.

Fast zeitgleich werden in der **Galerie für zeitgenössische Kunst** in Leipzig nun spezielle Handlungskonzepte mit dem Fokus auf Ostdeutschland präsentiert. Dieser zweite Ausstellungsteil, der neu erarbeitet wurde, baut auf die in Halle präsentierten Untersuchungsbefunde auf. Rund um die Ausstellungen findet zudem in Halle, Leipzig und Dessau ein umfangreiches Begleitprogramm mit 66 Veranstaltungen statt. Darunter sind Performances, Diskussionen, Stadtspaziergänge, Club-Nächte sowie ein Kinder- und Filmprogramm, welche von Bürgerinnen und Bürgern der Region entwickelt wurden.

Philipp Oswalt Büro, Berlin

Ausstellungen: Schrumpfende Städte
26. November 2005 bis 29. Januar 2006

Schrumpfende Städte – Internationale Untersuchung
„Zentrum für zeitgenössische Kultur“ („ZfzK“),
S-Bahnhof Halle-Neustadt,
Albert-Einstein-Straße 41, Halle (Saale)
Öffnungszeiten: Mo–Sa 10–20 Uhr,
So 10–17 Uhr, an Feiertagen geschlossen.

Schrumpfende Städte - Interventionen
Galerie für Zeitgenössische Kunst Leipzig
(GfZK), Karl-Tauchnitz-Straße 11, Leipzig
Öffnungszeiten: Di–Sa: 14–19 Uhr,
So: 12–19 Uhr, Mo und an Feiertagen
geschlossen.

► www.shrinkingcities.com

EDITORIAL

Real Investment Trusts (REITs)

Gefahr oder Chance
für den Stadtumbau?

REIT ist eine Firma die ertragbringende Immobilien besitzt und i.d.R. betreibt. Nach Expertenschätzungen befinden sich bereits heute ca. ein Viertel der deutschen Wohnungsbestände mit sozialer Funktion in der Hand von solchen Investoren. In der Regel sind dies angelsächsische Fondsgesellschaften, welche weltweit privates Beteiligungskapital bündeln, und dieses mittels Immobilienbesitz mehrten wollen.

Ein ungebremster Abverkauf von Wohnungsbeständen mit sozialer Funktion trägt in sich das Risiko, dass den Kommunen ein wesentliches Steuerungsinstrument sowohl zur Erhaltung des gesellschaftlichen Lebens als auch zur Gestaltung des notwendigen Stadtumbaus verloren geht. Es ist in dieser Situation angeraten, auf kommunaler Ebene mit Weitsicht einerseits die ökonomischen Vorteile der Immobilienmarktentwicklung im Interesse z.B. der eigenen Haushaltsentwicklung zu nutzen. Andererseits ist ein optimaler Bestand an Wohnungen für sozial Schwache vorzuhalten, um bspw. eine Ghettoisierung zu vermeiden.

Im Prozess der konzeptionellen Positionierung der Kommunen ist es angeraten, neue Instrumente der Privatisierung von kommunalen aber auch genossenschaftlichen Wohnungsbeständen zu entwickeln. Hierbei reicht die Palette der Möglichkeiten von der Bildung kommunal verfasster REITs bis zu Lösungen, welche ihre Grundlagen u.a. in der Anwendung des Nießbrauchrechtes haben.

Gefragt sind kreative Lösungen, die ökonomische Vorteile mit sozialen Aspekten auf kommunaler Ebene verbinden und zugleich die Wettbewerbspositionen der Wohnungsunternehmen dauerhaft sichern und ggf. verbessern.

Dr. Michal Schädlich,
Geschäftsführer, isw Institut

INHALT

| | |
|---|------------|
| Siegfried Schneider Stadtumbau als Gegenstand der EU-Strukturfondsförderung | 2 |
| Steffen Landrock Modellprojekt Energiepass | 2/3 |
| Martin Krens Städtische Perspektiven durch Profilbildung | 3 |
| Thomas Pohlack Neuordnungskonzept „Heide-Nord“ | 3 |
| Aufwertung Special | 4/5 |
| Heinrich Wahlen Aktive Quartiersentwicklung | |
| Jörn Abisch Erfolgreiche „kleine“ Genossenschaft | |
| Udo Mittinger Zielgruppengerechte Angebote werten Wohngebiete auf | |
| Frank Sydow Nutzung nach Flächenabriss | |
| Guido Schwarzendahl Mieter beim Stadtumbau mitnehmen | 6 |
| Wolfgang Schulze Mieterbindung durch gezielte Quartiersentwicklung | 6 |
| Lutz Gaudig vhw-Arbeitsgruppe „Rückbau technischer Infrastruktur“ | 6 |
| Karl-Heinz Gobst Zentralverbandstag von Haus & Grund | 6 |
| Francois Girard ÖV-Streckennetz und Linienverkehr | 7 |
| Matthias Krause Erhalt der Installationsgänge ist keine Lösung | 7 |
| Privarinitiative zum Stadtumbau | 8 |
| Digitalisierung von Kabelnetzen | 8 |
| Friedrich Busmann Wandel.Halle – Stadt als Ansichtssache .. | 8 |
| Termine/Veranstaltungen | 8 |

Stadtumbau als Gegenstand der EU-Strukturfondsförderung Denkansätze für die nächste Programmperiode

Aufbauend auf den Erfahrungen mit der Gemeinschaftsinitiative URBAN will die EU-Kommission für die Strukturperiode 2007–2013 Fragen der sogenannten „städtischen Dimension“ stärker in den Vordergrund rücken. Dies geschieht, indem sie die einschlägigen Maßnahmen vollständig in die Regionalprogramme einbindet. Explizit thematisiert wird die „städtische Dimension“ im Artikel 8 der EFRE-Verordnung. Danach unterstützt der EFRE die Förderung der Entwicklung von partizipativen, integrierten Strategien, mit denen der starken Konzentration von wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Problemen in den städtischen Ballungsgebieten begegnet werden soll. Die prioritären Maßnahmenbereiche des EFRE beziehen sich hinsichtlich der „städtischen Dimension“ auf die Ziele:

- Städte als Motoren für regionales Wirtschaftswachstum und Schaffung von Beschäftigung
- Verbesserung der sozialen Kohäsion: Städte als Orte sozialer Integration
- Verbesserung der städtischen Umwelt: „Lebenswerte Städte“
- Netzwerke

Mit dem Programm „Stadtumbau Ost“ wurde bereits national auf die wirtschaftlichen und demografischen Veränderungen reagiert. Nun kommt es darauf an, den Stadtumbau problemorientiert in die Prioritäten der neuen Strukturperiode zu integrieren.

Dabei geht es um die Einflechtung folgender Förderschwerpunkte in die „städtische Dimension“ des EFRE:

- Aktualisierung und Weiterentwicklung der integrativen Stadtentwicklungskonzepte und -strategien
- Prioritäre Entwicklung der Innenstädte zu Zentren des Wohnens und Gewerbes
- Investitionen zum Ausbau beziehungsweise Sanierung der sozialen Infrastruktur
- Konzentrierte Entwicklung von Brach-, Konversions- und Abrissflächen, Nachnutzungskonzepte
- Bedarfsgerechte und nachhaltige Anpassungsmaßnahmen der technischen Infrastruktur, insbesondere im Bereich der Ver- und Entsorgung.

MR Siegfried Schneider, Ministerium für Bau und Verkehr Sachsen-Anhalt

Die Bauministerkonferenz Ost hat am 17. November 2005 in Magdeburg folgende Beschlüsse gefasst:

1. Die Bauministerkonferenz Ost weist darauf hin, dass die demografische Entwicklung in Ostdeutschland bereits heute flächendeckend zur Verschärfung der Probleme in städtischen Räumen beiträgt und dabei die bereits vorhandenen Auswirkungen des wirtschaftlichen Strukturwandels überlagert. Die Bauministerkonferenz Ost verweist daher erneut auf die herausragende Bedeutung der Verankerung der „städtischen Dimension“ in einem nationalen Programmdokument zur Strukturförderung gerade für die neuen Bundesländer.

2. Nach Auffassung der Bauministerkonferenz Ost ist es erforderlich, die „städtische Dimension“ in der Strukturperiode besonders und eigenständig zu berücksichtigen, da die gemäß Artikel 8 Absatz 1 des Entwurfs der EFRE-Verordnung beabsichtigte Förderung der Entwicklung von partizipativen, integrativen Strategien, mit denen der starken Konzentration von wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Problemen in den städtischen Gebieten begegnet werden soll, besonderer Beachtung bedarf.

3. Die Bauministerkonferenz Ost bittet die Bundesregierung darauf hinzuwirken, dass zur nachhaltigen Umsetzung der „städtischen Dimension“ eine Mittelquotierung von mind. 10 % für städtische Programme aufgenommen wird.

Modellprojekt Energiepass

Verbesserung der Vermietungschancen durch mehr Transparenz bei den Betriebskosten

Um frühzeitig die Möglichkeiten und Konsequenzen des Energiepasses zu diskutieren, wurde mit der Halleschen Wohnungsgesellschaft und der Planungsgesellschaft Acerplan ein Modellprojekt – Energiepass begleitend zur Sanierung und Modernisierung von 32 Wohneinheiten umgesetzt. Das Gebäude aus den 60er Jahren (Typ IW 64 – Blockbauweise)

wurde grundlegend saniert. Das Wohngebäude im Modellprojekt erreichte vor der Sanierung die Klasse „E“. In Folge der durchgeführten Maßnahmen wurde der jährliche Primärenergiebedarf für Heizwärme und Warmwasser von 244 kWh/m² auf 63 kWh/m² um 74 % gesenkt. Die CO₂-Einsparung beträgt 76 kg/m² und Jahr. Die weitere Ergebnisauswertung zeigt, der

Energiepass bietet gute Möglichkeiten im Bereich Vermietung und Vermarktung. Als Vorteile für Mieter werden genannt: verlässliche Angaben zur zweiten Miete, Kennzeichnung des energetischen Sanierungsstandards des Gebäudes sowie eine bessere Vergleichbarkeit der Angebote. Die Vermieter profitieren vor allem hinsichtlich der Schaffung eines transparentes Marke-



tinginstrumentes (Energiepass), der Portfoliobewertung (bei flächendeckender Einführung), der Ableitung von Sanierungsstrategien sowie der Partizipation an Fördermitteln.

Die Einführung von EP führt grundsätzlich zu mehr Transparenz. Selbst wenn auch der Nutzer durch sein Verhalten Einfluss auf die verbrauchsorientierten Größen Heizwärme und Warmwasser nimmt, kann er mit der Information aus dem EP einfacher Schlussfolgerungen für zu erwartende Betriebskosten ziehen. Grundsätzlich erhält er eine Information über

die energetische Qualität der Gebäudehülle und die Effizienz der Anlagentechnik.

Mit den geplanten Sanierungsmaßnahmen wird die höchste „Energieeffizienzklasse A“ ausgewiesen und es können in vollem Umfang Fördermittel der KfW-Bank in Anspruch genommen werden. Zusätzlich erhält das Vorhaben einen Teilschulderlass in Höhe von 15 % der Fördersumme, da es Neubauniveau erreicht.

*Steffen Landrock,
Acerplan Planungsgesellschaft mbH*

Energiepass – zukünftig Standard im Hauseingang?

Städtische Perspektiven durch Profilbildung

Tagung der internationalen Bauausstellung (IBA) Stadtumbau 2010

Rund 200 Gäste nahmen vom 17. bis zum 19. Oktober 2005 am IBA-Kongress „Profilierung und Spezialisierung als Strategien städtischer Entwicklung“ in Magdeburg teil. Der frühere Berliner Wissenschaftssenator Christoph Stözl stellte einleitend in seinem Festvortrag „Vom langen Gedächtnis der europäischen Stadt“ eine Verbindung von historischen Schrumpfungprozessen in europäischen Städten zu der aktuellen wirtschaftlichen und städtebaulichen Umbruchsituation in Ostdeutschland her.

Der zweite Kongresstag diente dem strategischen Dialog zwischen Vertretern der unterschiedlichsten europäischen Städte in drei parallelen Workshops:

In **Köthen** wurde die IBA-Idee präsentiert, an die Tradition Samuel Hahnemanns in der Stadt anzuknüpfen, um Köthen als Tagungs- und Forschungsschwerpunkt der Homöopathie zu etablieren und Gesundheit als Wirtschaftsfaktor der Zukunft zu nutzen. In **Magdeburg** wurde mit Fokus auf den Wissenschaftshafen das IBA-Thema „Leben an und mit der Elbe“ vorgestellt. Die Referenten werteten die Bereitschaft, auch in

schrumpfenden Regionen breit in hochwertige Bildung zu investieren, als Grundlage für eine nachhaltige ökonomische Entwicklung. Newcastle (GB) stellte seine regionale Entwicklungsagentur vor, die breite Bevölkerungsgruppen vom Ausbau innovativer Sektoren wie Bio- und Nanotechnologie oder Design profitieren lassen will. Das polnische Gliwice hat eine Beratungs- und Netzwerkagentur aufgebaut, die mit anderen europäischen Städten wie Aachen und Lille (Frankreich) kooperiert.

In **Wittenberg** wurde das Vorhaben erläutert, die bisherigen Effekte des lutherischen Kulturerbes zu intensivieren und zur Belebung der Innenstadt „temporäre Bevölkerung“ aus dem Kultur- und Tagungstourismus zu gewinnen. Die vergleichenden Vorträge stellten die Bewerbung von Pécs (Ungarn) als Kulturhauptstadt Europas, die Situation der spanischen Pilgerstadt Santiago de Compostela und das EU-Projekt „CultMark“ vor.

Am dritten und letzten Kongresstag bekräftigte Ministerpräsident Wolfgang Böhmer, Schirmherr des Kongresses, dass



Ministerpräsident Wolfgang Böhmer auf dem IBA-Kongress „Profilierung und Spezialisierung als Strategien städtischer Entwicklung“

Stadtumbau der Lebensqualität der Menschen diene: „Wir dürfen sinkende Einwohnerzahlen nicht mit wirtschaftlichem Niedergang gleichsetzen.“

Der nächste internationale Kongress der IBA soll im September 2006 zum Thema „Stadt und Erbe“ in Halle (Saale) mit Workshops in Quedlinburg und Lutherstadt Eisleben stattfinden.

*Martin Krems,
IBA-Büro, Dessau*

Neuordnungskonzept „Heide-Nord“ in Lenkungsgruppe verabschiedet

Heide-Nord ist mit seinen rund 6.500 Einwohnern, die kleinste Großsiedlung in Halle. Das Gebiet hat seit 1994 einen Bevölkerungsverlust von 39 Prozent erfahren und ist von der Tendenz zur Überalterung geprägt. Aufgrund von neuen Vermarktungsstrategien der Wohnungsunternehmen gab es in den vergangenen zwei Jahren vergleichsweise positive Entwicklungen, die aber keine Trendwende anzeigen. Mit ca. 620 Wohneinheiten beträgt die derzeitige Leerstandsquote 15 Prozent. Sollte sich der Bewohnerrückgang fortsetzen, entstünde nach der Prognose ein Überhang von über 2000 Wohneinheiten.

Deshalb ist auch in Heide-Nord mit den Wohnungsunternehmen der flächenhafte Abbruch von Gebäuden abgestimmt worden.

Schwerpunkt des Stadtumbaus ist der nördliche Teil des Wohnkomplexes 2. Dort soll erstmalig eine Nachnutzung von Abbruchflächen für den Bau von Einfamilien- und Reihenhäusern erfolgen. Diese Planung erscheint aufgrund der Lagegunst zum angrenzenden historischen Ortsteil Blumenau, um den sich die Großsiedlung gebildet hat, tragfähig. Im südlichen Teil des Wohnkomplexes 2 soll ein qualifizierter Bestand an Mietwohngebäuden in Plattenbauweise

erhalten bleiben. Für den Wohnkomplex 1 ist langfristig eine grundlegende Transformation und Umstrukturierung der Wohnungsbestände angestrebt.

Das Neuordnungskonzept ist nach zahlreichen Arbeitsberatungen mit den betroffenen Wohnungs- und Versorgungsunternehmen in der Oktober-Sitzung der Lenkungsgruppe „Stadtumbau“ unter Vorsitz von Oberbürgermeisterin Häußler verabschiedet worden.

*Dr. Thomas Pohlack,
Beigeordneter, Planen, Bauen und
Straßenverkehr, Stadt Halle*

Stadtumbau verbessert die

Netzwerkbrief präsentiert auf seiner Sonderseite dieses Mal einige Beispiele ausgewählter

Erfolgreiche „kleine“ Genossenschaft

Neuvermietung nach Kauf und Sanierung von Altbauten

Im Januar 2004 hat die GWG Gartenstadt Halle e.G., die mit ihren 530 Wohneinheiten zu den kleineren Wohnungsgenossenschaften in Halle zählt, **erstmals** seit ihrer Gründung im Jahr 1918 mehrere **unsanierte Altbauten erworben**. Zum Zeitpunkt der Übernahme dieser insgesamt 84 Wohn- und drei Gewerbeeinheiten im Stadtviertel Gesundbrunnen standen drei Viertel der Wohnungen und eine Gewerbeeinheit leer.

In einem sehr kurzen Zeitraum wurde der erworbene dreigeschossige Wohnungsbestand von Mai bis November 2004 mit einem Investitionsvolumen von 4,2 Mio. Euro, unter Nutzung der zum Jahresende auslaufenden Investitionszulage, umfassend saniert. Durch **Grundrissänderungen** sind dabei 74 neue Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten geschaffen worden. Die **Wohnungsgrößen** liegen zwischen 40m² und 98m², bei einem überwiegenden Anteil von Zwei- und Drei-Raum-Wohnungen und wenigen Ein- und Vier-Raum-Wohnungen.

Mit der Fertigstellung waren im Dezember 2004 bereits 93% der Wohnungen und alle drei Gewerbeeinheiten neu vermietet. Der nachträgliche **Anbau von Balkonen** an fast jede Wohnung hatte einen wesentlichen Einfluss auf die sehr gute Vermietung. Fast alle Wohnungsinteressenten fanden den Weg über die Mund zu Mund Propaganda zu uns.

Aufgrund der schönen Lage direkt neben dem Pestalozzipark haben sich zahlreiche **Rentnerhepaare** aber auch **berufstätige Familien** im mittleren Alter für eine Wohnung in dieser Gegend entschieden. Der Altersdurchschnitt der Mitglieder in diesem Wohnbereich liegt bei etwa 55 Jahren.

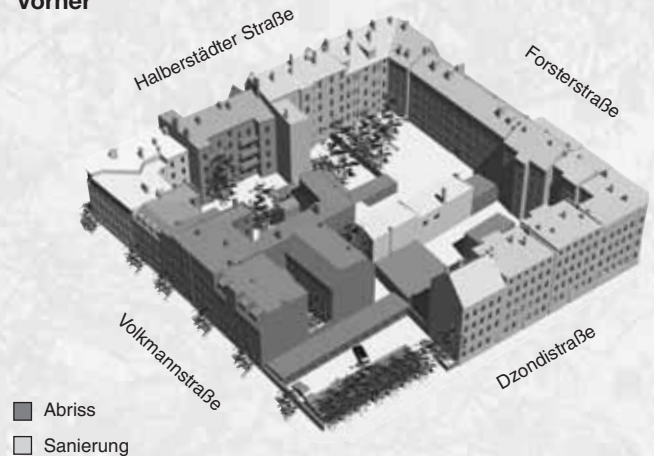


Erfolgreiche Aufwertung von Altbauten nach Kauf

berufstätige Familien im mittleren Alter für eine Wohnung in dieser Gegend entschieden. Der Altersdurchschnitt der Mitglieder in diesem Wohnbereich liegt bei etwa 55 Jahren.

Jörn Abisch,
Vorstand,
GWG Gartenstadt e.G.

vorher



Aktive Quartiersentwicklung – Umg

Halles großes Wohnungsunternehmen setzt durch aktive Quartiersentwicklung Zeichen im Stadtumbau Ost. Hier geht es um ein Quartier, das unmittelbar an den Stadtpark sowie an die historische Altstadt angrenzt. Gäste unserer Stadt werden hier von einem Straßenzug empfangen, der seine besten Jahre schon vor langer Zeit erlebt hat. Schaut man genauer hin, hat die Straße wohl einmal Flair gehabt. Heute ist es eine langgestreckte Kulisse leer stehender, meist ruinöser Häuser, die von Verkehrslärm geprägt ist und zu den schwer geschädigten Quartieren in der Stadt zählt. Kann man – ja sogar – muss man hier nicht aktiv werden? Die Gebäude haben zahlreiche Eigentümer. Was brächte schon eine einzelne Sanierung? Wer fängt an? Machen die anderen Eigentümer mit? Viele offene Fragen, deren Beantwortung für den Einzelnen schwierig sein dürfte.

Der HWG gehören zahlreiche Gebäude in drei Quartiersblöcken im Bereich Halberstädter-, Forster- und Magdeburger Straße. Ausgehend von diesem Potenzial will die HWG diesen Stadtteil bis zur Volkmannstraße entwickeln. Die ersten Ruinen an der Volkmannstraße hat sie bereits gekauft.

„Nach umfassender Analyse haben wir uns entschlossen, das **Quartier durch umfangreiche Maßnahmen aufzuwerten** und damit die zurzeit verborgenen Stärken des Standorts wieder zu

Zielgruppengerechte Angebote werten Wohngebiete auf

Blockhouse City ist inzwischen zur jungen Adresse in Halle-Neustadt geworden. Mit dem Umbau von drei Gebäuden entlang der Magistrale hat die GWG erstmalig ein Produktkonzept für **junge Leute** erfolgreich umgesetzt. Konzentriert an einem Standort entstanden einzeln mietbare WG-Zimmer bzw. Apartments mit Kitchenette und Bad/WC. Mit dem Projekt konnten zugleich bisher negative Vermietungsfaktoren in positive verwandelt werden (Lage an verkehrsreicher Kreuzung, Hochhaus). Die Studenten dagegen schätzen den zentralen Standort mit seiner direkten Verkehrsanbindung zur Altstadt und der schnellen Erreichbarkeit der Universitätseinrichtungen. Dazu kommen überschaubare Mietpreise ab 145 Euro inklusive aller Nebenkosten. Das Wohnungsangebot und die infrastrukturellen Vorteile zusammen, machen den Erfolg des Projektes aus. 250 Studenten wohnen bereits hier und das

Interesse ist weiter groß. Damit ist das Projekt zugleich ein Beispiel, wie durch andere Nutzungskonzepte Wohngebiete an Attraktivität gewinnen.

In ähnlicher Weise gute Früchte trägt die strategische Ausrichtung auf Familien. Mit dem MorgensternEck (Christian-Morgenstern-Weg 1–4 / Wolfgang-Borchert-Straße 68,66–46) entwickelt die GWG in der westlichen Neustadt ein Stadtviertel, dass ebenfalls ideale infrastrukturelle Bedingungen mit neuen Wohnungsangeboten verbindet und damit beste Voraussetzungen für **Familien-Wohnen** bietet. Dafür wurden im Zuge der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen in den beiden Gebäuden 27 grundrissveränderte Wohnungen geschaffen, die den Anforderungen von Familien besser entsprechen. Es entstanden große umgebaute 3- und 4-Raum-Wohnungen jeweils mit einer Wohnküche (11,45 m²) mit

Wohn- und Lebensqualität

er Aufwertungsmaßnahmen. Einige davon sind konkret geplant, andere schon umgesetzt.

nachher



Umgestaltung eines alten Stadtquartiers

neuem Leben zu erwecken. Denn das Quartier befindet sich in unmittelbarer Nähe zur grünen Lunge ‚Stadtpark‘, zur belebten Innenstadt und zum mittlerweile aufwändig sanierten halleschen Hauptbahnhof“, erklärt Christian Zeigermann von der Abteilung Portfoliomanagement.

Die Pläne (vgl. Abbildungen oben) zeigen, was entstehen wird: aus dunklen Hinterhöfen werden **großzügige begrünte Flächen**. Eine **Natursteinmauer die vor dem Verkehrslärm abschirmt** und **Stellplätze** für die Mieter der sanierten Häuser.

„Die Investition wird in den nächsten drei Jahren realisiert. In dem neu gestalteten Quartier wird es zirka 150 Wohnungen, aber auch Geschäfte und kleine Gewerbebetriebe geben. Wir wollen hier **erstmalig** mit der **Umgestaltung eines alten Stadtquartiers** beginnen. Wir hoffen, dass dies Initialwirkung hat. Stadttumbau ist gerade in Problemquartieren wichtig und anspruchsvoll, aber auch lohnend“, erläutert Joachim Effertz, Abteilungsleiter Portfoliomanagement. „So verstehen wir Stadttumbau: Das Wohnen wird angenehmer und unsere Stadt öffnet sich dem Besucher mit einem freundlichen Gesicht.“

*Dr. Heinrich Wahlen,
Geschäftsführer, Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH*

Nachnutzung nach Flächenabriss

Etablierung neuer Wohnformen

Das Stadtviertel Heide-Nord ist das zuletzt entstandene Großsiedlungsgebiet von Halle. Aufgrund der von den Bewohnern geschätzten unmittelbaren Nähe des Viertels zur Dörlauer Heide ist im Zuge eines flächigen Abriss von Wohngebäuden auch eine Nachnutzung der frei werdenden Grundstücke erlaubt.

Die Diskussionen der letzten Wochen haben einen ersten Arbeitsstand erreicht, der Baufelder definiert, um den Versorgungsunternehmen eine Grundlage für die Projektierung der Erschließung der neu entstehenden Immobilien zu geben. Parallel dazu gilt es aber auch, die weitere Versorgung der südlich angrenzenden Gebäudebestände zu gewährleisten.

Die WG „Frohe Zukunft“ möchte im Rahmen der Nachnutzung ein Projekt realisieren, bei dem Jung und Alt nebeneinander wohnen können. Eines der Bestandsobjekte eignet sich unter Einbindung von Betreuungseinrichtungen sehr gut für den **Umbau zum seniorengerechten Wohnen**. Darüber hinaus erfolgt der **Neubau von Einfamilien- und Reihenhäusern**, die **zur Vermietung** vorgesehen sind. Auf diese Weise wird unseren Mitgliedern die Möglichkeit eröffnet, **im „Familienverbund“ zusammen zu wohnen**. Gleichzeitig werden damit die Voraussetzungen geschaffen, dass ältere Menschen mit nachbarschaftlicher Unterstützung durch die Familienangehörigen möglichst lange das Leben in der eigenen Wohnung genießen können.

Die Möglichkeit der Anmietung der neu zu errichtenden Einfamilien- und Reihenhäuser wird den Genossenschaftsmitgliedern mehr Flexibilität auch im Hinblick auf ggf. wechselnde Arbeitsplatz- und somit auch Wohnstandorte einräumen.

Die Nachfrage für derartige Wohnformen wächst stetig. Daher gilt es folgende anstehende Aufgaben zu bearbeiten: Verabschiedung der Quartiersvereinbarung, Projektierung der Trassenführung der Versorgungsunternehmen und die termingerechte Umsetzung der Abrissvorhaben.

*Frank Sydow,
Vorstand, WG „Frohe Zukunft“ e. G*

Fenster, in der 3-Raum-Wohnung außerdem mit separatem WC. Zur Verfügung steht damit ein guter Mix an Ein- bis Vier-Raum-Wohnungen unterschiedlicher Größe und in einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis.

Bereits über viele Jahre erfolgreich sind die **Service-Wohnanlagen 60plus** unseres Unternehmens. Mit der Schaffung von altengerechten Wohnangeboten, ergänzt durch entsprechende Serviceleistungen hatte die GWG Halle-Neustadt bereits vor Jahren begonnen, sich erfolgreich auf Zielgruppen auszurichten. Der geplante Neubau einer weiteren Wohnanlage auf der durch Abriss frei gewordenen Fläche in der Werrastraße wird der großen Nachfrage nach solchen Wohnangeboten gerecht und ist zugleich ein Schritt zur Aufwertung des Wohngebietes.

*Udo Mittinger,
Geschäftsführer, GWG Halle-Neustadt mbH*



Spaß in den eigenen vier Wänden. Studenten wohnen gern in Halle-Neustadt.

Mieter beim Stadtumbau mitnehmen Öffentliche Informationsveranstaltung in Halle-Silberhöhe

Der Stadtumbau und der damit verbundene Abriss von Wohngebäuden mag für manche Akteure schon zur Routine geworden sein. Die von Leerzug und Abriss ihrer Wohnungen betroffenen Bürger sehen dieses offensichtlich nicht so. Die Stadtteilkonferenz im Stadtteil Halle-Silberhöhe am 04. Oktober 2005 unter Leitung der Oberbürgermeisterin Frau Häußler führte zu kontroversen und erregten Diskussionen zum weiteren Gebäudeabriss. Hier zeigt sich, dass Bürger, ob nun direkt von Leerzug betroffen oder nicht, z.T. Unverständnis über den umfangreichen Wohnungsabriss äußern.

In dieser Situation offenbart sich, welche Befürchtungen die Bewohner hegen: Die Wohnungsunternehmen würden planlos in großen Stückzahlen Wohngebäude abreißen, da diese Maßnahmen wirtschaftlich lohnender sind als der Gebäudeerhalt oder die Aufwertung. Diese Einschätzung wäre fatal, da die Wohnungsunternehmen auf die weitere Kooperationsbereitschaft der vom Leerzug betroffenen Mieter angewiesen sind und das Vertrauen der Bewohner in die Zukunft ihres Wohnquartiers ein wesentlicher Stabilisierungsfaktor ist.

Aus diesem Grunde wurde durch die Vertreter von kommunalen Unternehmen und

den Genossenschaften in Halle-Silberhöhe erstmals eine spezielle öffentliche Informationsveranstaltung zum Stadtumbau durchgeführt.

Den über 80 interessierten Bewohnern konnte nachvollziehbar vermittelt werden, dass die Wohnungsunternehmen planvoll und verantwortungsbewusst die Gebäudeauswahl für den Abriss vornehmen. Alle Maßnahmen werden unter der Prämisse durchgeführt möglichst viele Mieter am Standort zu halten. Die Mieterinformationen zum Leerzug finden frühzeitig und in persönlichen Gesprächsrunden statt, in denen die Notwendigkeit der Leerzugsmaßnahmen ebenso erläutert wird, wie die umfangreichen Maßnahmen zum Umzugsmanagement. Insgesamt kann die öffentliche Informationsveranstaltung für Bürger zum Stadtumbau als voller Erfolg bezeichnet werden; gewannen doch schließlich die Bewohner des Stadtteils Silberhöhe den Eindruck, dass die Wohnungsunternehmen sich der hohen Verantwortung für den Stadtteil bewusst sind und entsprechend handeln. Die Veranstaltungsreihe wird fortgesetzt.

*Guido Schwarzendahl,
Vorstand, Wohnungsgenossenschaft
Leuna e.G*

vhw-Arbeitsgruppe „Rückbau technischer Infrastruktur“

„Instrumentarien zur Anpassung der öffentlichen Infrastruktur bei abnehmender Bevölkerung“ soll der Titel einer Publikation lauten, an der derzeit eine Arbeitsgruppe des vhw-Bundesverbandes Berlin arbeitet. Im thematischen Fokus der Arbeitsgruppe stehen besonders Fragen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung. Zur letzten Sitzung Anfang Oktober wurde deshalb ein erstes Diskussionspapier mit Überlegungen zu den Problemen und Lösungsansätzen im Rückbau von Ver- und Entsorgungsinfrastuktur im Kontext des Stadtumbaus vorgelegt. Dabei wird zwischen Aspekten be-

triebswirtschaftlicher, organisatorischer, technischer und juristischer/fördertechnischer Natur unterschieden. Zentrale Aspekte des Papiers werden sicherlich in die geplante Publikation einfließen. In der Arbeitsgruppe, die sich Mitte 2005 unter Führung des Juristen Prof. Dr. Hans-Jörg Birk gebildet hat, arbeiten mit Dr. Lutz Gaudig (Hallesche Wasser- und Abwasser GmbH) und Dr. Michael Schädlich (isw Institut) auch zwei Vertreter des Netzwerkes Stadtumbau mit.

*Dr. Lutz Gaudig,
Geschäftsführer, HWA GmbH*

Mieterbindung durch gezielte Quartiersentwicklung



Gemeinsame Freizeitgestaltung: Ausflug von Senioren mit dem genossenschaftseigenen Bus (Modell: Robur, Baujahr 1989)

Ziel einer Genossenschaft ist eine gute, sichere und sozial verträgliche Wohnungsverorgung ihrer Mitglieder sowie optional ein Angebot an sozialen und kulturellen Leistungen. Bedingt durch die technischen Sanierungsprozesse in den letzten Jahren, richtete sich das Interesse der Wohnungsunternehmen im Wesentlichen auf die „Wohnung“.

Im Bauverein für Kleinwohnungen e. G. wurden in jüngster Vergangenheit neue Wege beschritten. Unter der Prämisse, bestimmte Bewohnergruppen gezielt in die Quartiersentwicklung einzubinden, sind unsere Bemühungen auf die Entwicklung eines breiten Dienstleistungsangebotes für Mieter und Genossenschafter in den Wohngebieten ausgerichtet. Dies umfasst bspw. die Nutzung von Kindertagesstätten in unmittelbarer Wohnungsnähe, breit angelegte Kommunikationsmöglichkeiten, die Schaffung von neuen Sicherheitsgefühlen im Wohnumfeld und in der Wohnung. Des Weiteren werden gemeinsame Freizeitgestaltung vorrangig für Kinder, Jugendliche, junge Familien, Senioren sowie Migranten in Begegnungsstätten angeboten. Somit steht nicht nur die Wohnung, sondern das „Wohnen“ im Vordergrund.

*Wolfgang Schulze,
Vorstand,
Bauverein für Kleinwohnungen e. G.*

Zentralverbandstag von Haus & Grund 2006 in Halle

Der Zentralverbandstag von Haus & Grund Deutschland, an dem mehrere 100 Vertreter aller Landesverbände erwartet werden, findet 2006 am 11. und 12. Mai in der Stadt Halle (Saale) statt. Dabei hat sich unser Zentralverband als Spitzenverband der privaten Wohnungswirtschaft ausdrücklich für Halle entschieden, weil hier aktiv mit der

Veränderung im Stadtgefüge umgegangen wird und die Kommune somit beim Stadtumbau Ost eine Vorbildwirkung hat.

Stadtumbau bildet dann auch den thematischen Schwerpunkt dieser Veranstaltung. Dabei hoffen wir, den Gästen aus ganz Deutschland zeigen zu können, dass die Stadt Halle und die Wohnungs-

unternehmen, zu denen auch Haus & Grund Halle e.V. als Interessenvertreter der privaten Hauseigentümer gezählt werden kann, gemeinsame Wege gehen, um den Erneuerungsprozess erfolgreich zu meistern.

*Karl-Heinz Gobst,
Vorstand, Haus & Grund Halle e. V.*

ÖV-Streckennetz und Linienverkehr Anpassungen im Kontext des Einwohnerrückgangs

Um dem Einwohnerrückgang sowie siedlungsstrukturellen Veränderungen im Zuge des Stadtumbaus einerseits und dem Rückgang städtischer Zuschüsse andererseits Rechnung zu tragen, hat es sich in den letzten Jahren als notwendig erwiesen, im Streckennetz und bei den Linienverkehren der HAVAG Anpassungen vorzunehmen. So ist das Angebot (gemessen in gefahrenen km) in den letzten fünf Jahren sukzessive um elf Prozent reduziert worden. Mit dem nächsten Fahrplanwechsel im Dezember 2005 erfolgt nun eine grundlegende Rekonzeption auf der Basis von Analysen und Überlegungen zur voraussichtlichen Einwohner-/Nutzerzahlenentwicklung in den verschiedenen Stadtteilen. Wesentliche Ziele dabei sind, die Effizienz des Verkehrssystems zu erhöhen, den Finanzbedarf zu senken und ein bedarfsgerechtes Angebot aufrecht zu erhalten. Die von der HAVAG in dem Zusammenhang vorgelegten Ergebnisse lassen sich in den folgenden sechs Punkten zusammenfassen:

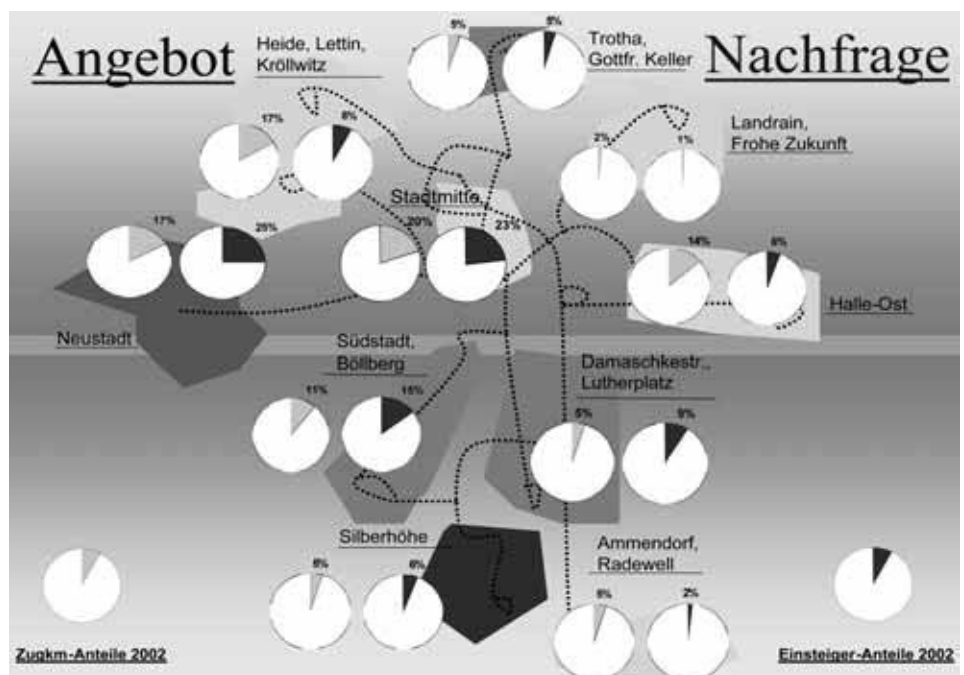
- 1) Trotz einer Angebotsreduzierung um 13% bleibt das ÖPNV-Angebot in Halle mit durchschnittlich ca. 37 Tkm/Einwohner im Vergleich zu anderen Kommunen dieser Größenkategorie wie z.B. Freiberg/Breisgau oder Karlsruhe auf gutem städtischem Niveau.
- 2) Die Grundsatzüberlegung baut auf einer abschnittswisen und nicht mehr auf einer linienweisen Netzbetrachtung auf. Damit wird gewährleistet, dass weiterhin alle viel befahrenen Streckenabschnitte von mindestens zwei Linien bedient werden.
- 3) Als Folge der Stadtteilentwicklung und Stadtschrumpfung werden die Streckenabschnitte in die Stadtteile Kröllwitz, Frohe Zukunft und Halle-Ost nach der Angebotsanpassung nur noch durch eine Linie bedient (vgl. auch Abbildung).

- 4) Die Anpassungsmaßnahmen sehen im Straßenbahnnetz vor, dass bei allen Straßenbahnlinien von Montag bis Freitag in der Zeit von 6 bis 19 Uhr der 15 Minuten-Takt eingeführt wird. Die Taktfolge bleibt ansonsten unverändert. Trotz der Einstellung zweier Straßenbahnlinien wird so viel Platzangebot vorgehalten, dass die derzeitige abschnittsweise nachgefragte Beförderung sichergestellt werden kann. Die Buslinien werden dem neuen Takt der Straßenbahn angepasst, so dass sieben der elf Linien im 30 Minuten-Takt verkehren.
- 5) Mit der Angebotsanpassung wird eine Reduzierung der Qualitätsstandards ver-

bunden sein. Durch den ausgedehnten Takt werden sich geringfügige Reisezeitverlängerungen ergeben und ein häufigeres Umsteigen notwendig.

6) Die damit erzielten baren Einsparungen werden gegenüber dem laufenden Jahr 2005 ca. 4 bis 4,5 Mio. Euro jährlich betragen. Dagegen gerechnet wurden bis zu 1 Mio. Euro weniger Verkehrseinnahmen. Durch die Angebotsoptimierung können die Betriebskostenzuschüsse der Stadt voraussichtlich ab dem Jahr 2007 um ca. 3 Mio. Euro reduziert werden.

Francois Girard, Vorstand, HAVAG



Ein effizienter öffentlicher Nahverkehr setzt voraus, dass dort, wo viele fahren auch ein gutes Angebot an Bussen und Bahnen vorgehalten wird. Deshalb erfolgte im Rahmen der HAVAG-Analyse ein Vergleich der Einsteiger-Anteile und der Zugkilometeranteile. In den Gebieten, die viele Zugkilometer – aber wenig Einsteigeranteile aufweisen, müssen z. T. Anpassungen vorgenommen werden.

Erhalt der Installationsgänge ist keine Lösung Ingenieurtechnische Studie zu Kosteneinsparungen beim Stadtumbau

Die Botschaft ist eindeutig: Wenn nach dem Abriss von Plattenbauten die Versorgungsleitungen für Strom, Fernwärme und Trinkwasser in Betrieb bleiben müssen, lohnt es nicht, die ehemaligen Installationsgänge unter den abzureißenden Gebäuden zeitweilig zu erhalten. Zu diesem Schluss kam eine von der EVH in Auftrag gegebene Untersuchung des Architekturbüros Lorenz aus Halle. An der Studie waren ebenfalls die ARGE der halleischen Wohnungsunternehmen und die HWA beteiligt. Ausgangspunkt der Studie bildete die Überlegung, bei flächenhaftem Abriss eines Quartiers durch die zeitliche Verschiebung der Umverlegungsmaßnahmen bis zum er-

folgten Abriss aller Gebäude, der sich über Jahre ziehen kann, Kosten einzusparen. Der Gedanke schien einleuchtend, aber ihm stehen folgende Probleme entgegen: Es entsteht ein sehr hoher technologischer Aufwand für Sicherung, Standsicherheit, Wärmeschutz, Belüftung und Begehbarkeit des Installationsganges. Am Ende landet man in der Kostenfalle, denn neben den angeführten Kosten wird auch der Abbruch teurer. In diesem Zusammenhang wurden auch Alternativen wie die Möglichkeit der Neuverlegung der Leitungen auf der Betonbodenplatte des Kellergeschosses betrachtet. Auch hier sind Einsparungen nicht zu

erreichen, denn die Abbruchkosten steigen. Und die Leitung muss trotzdem neu verlegt werden. Die Schlussfolgerung ist, dass das bisherige Verfahren der sofortigen Umverlegung der Leitungen tatsächlich die günstigste Variante darstellt, jedoch unter der Voraussetzung, dass die Neuverlegung aller Medien in einen integrierten Stufengraben koordiniert stattfindet. Am besten ist es aber, wenn die abzureißenden Gebäude so gewählt werden, dass keine Leitungen umzuverlegen sind.

Dr. Matthias Krause,
Geschäftsführer, EVH Halle mbH

Privatinitiative zum Stadtumbau

Wirtschaftsgespräche mit Fraktionsvorsitzenden des Stadtrates

Die Privatinitiative Stadtumbau, ein freiwilliger Zusammenschluss verschiedener Unternehmen aus den Bereichen Bau, Ingenieurwesen sowie Ver- und Entsorgung hat Mitte September 2005 erstmals die Fraktionsvorsitzenden des Stadtrates in Halle zu einem Wirtschaftsgespräch eingeladen. Die Veranstaltung wurde durchgeführt mit Unterstützung des Vereins Pro Halle e.V., dem verschiedene ortsansässige Unternehmen aus dem Produzierenden Gewerbe und dem Dienstleistungssektor angehören. Zu der Veranstaltung waren durch Gottfried Koehn (SPD), Bernhard Böhnisch/Milad

El-Kalhil (CDU), Bodo Meerheim (PDS), Sabine Wolf (Neues Forum/Unabhängige) und Joachim Knauerhase (WIR.FÜR HALLE. – BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – Mitbürger) fast alle Fraktionen des halleischen Stadtrates vertreten.

Das Hauptanliegen war es, zwischen privater Wirtschaft und Politik über Strategien für eine längerfristig angelegte Stadtentwicklung ins Gespräch zu kommen. Die Teilnehmer ließen auf beiden Seiten Dialogbereitschaft erkennen, so dass man über eine Form nachdenken will, wie die aufgenommene Zukunftsdebatte in den kommenden Monaten weiter fortgesetzt

werden kann. Das Bedürfnis nach einer qualifizierten Strategiediskussion soll u.a. durch ein „Zukunftsforum“ mit Vertretern aus allen Gesellschaftsbereichen Rechnung getragen werden. *[Dessen Einrichtung ist zwischenzeitlich zum 01. November des Jahres durch die Stadtmarketinggesellschaft erfolgt – Anmerk. der Verf.]*. Großes Interesse fand außerdem die Frage nach den Einsatzmöglichkeiten von PPP-Projekten außerhalb der nun schon fast klassischen Schulsanierungsprojekte. Hinzu soll es 2006 eine gesonderte Informationsveranstaltung der „Privatinitiative Stadtumbau“ geben.

Digitalisierung von Kabelnetzen

GDW- Referent bei Mitteldeutschen Wohnungswirtschaftlichen Gesprächen

„Chancen und Risiken für Wohnungsunternehmen durch die Digitalisierung der Kabelnetze angesichts auslaufender Gestattungsverträge“, so der Titel der letzten Mitteldeutschen Wohnungswirtschaftlichen Gespräche. Zu der Veranstaltung am 22. September d. J. referierte mit Dr. Claus Wedemaier vom GdW aus Berlin ein ausgewiesener Experte auf dem Gebiet. In seinem Vortrag vor interessierten, Publikum ging er zunächst der Frage der aktuellen Marktstrukturen nach und thematisierte dann die Möglichkeiten des

weichen und des harten Umstieges auf digitales Fernsehen. Besonderes Gehör fanden seine Ausführungen zu den Optionen von Wohnungsunternehmen zur Einflussnahme auf den Prozess, wie etwa durch die Errichtung eigener Netze. Abschließend wagte der Referent mit dem Hinweis auf aktuelle Trends wie Triple Play, den Fernsehempfang über DSL, HDTV und digital-terrestrisches TV einen Ausblick in die herannahende nächste technische Fernsehgeneration in unseren Wohnzimmern.

Wandel.Halle – Stadt als Ansichtssache

Ausstellung im Rahmen der 1200-Jahr-Feier in Halle

Die Stadt Halle wünscht sich im Jubiläumsjahr 2006 eine Ausstellung zur Stadtentwicklung. Aus vielen Gesprächen und einer fruchtbaren Zusammenarbeit zwischen Kurator und Ausstellungsarchitekten (dreipunkt4, Halle) entstand „Wandel. Halle“, die vom 10. Juni bis zum 2. September präsentiert wird. Die Grundidee ist einfach: Wir laden zu einem außergewöhnlichen Spaziergang durch die Stadt Halle ein. Man wandelt von Raum zu Raum, auf Straßen und Plätzen, sieht die Stadt aus vertrauten und ungewohnten Blickwinkeln. Jeder Raum widmet sich einem Thema, das für Halle charakteristisch ist und zugleich etwas über die allgemeine Herausforderung des Stadtumbaus berichtet.

Die ehemalige Großsiedehalle auf der Saline-Halbinsel – mitten in Halle zwischen

der Altstadt und der Neustadt – bietet sich als Ausstellungsort an. Einem großzügigen Spender ist es zu verdanken, dass die Halle fristgerecht hergerichtet werden kann. Die Ausstellung gab dazu den Anstoß; sie will überhaupt Anstöße geben. Die Stadt – das ist die Gesellschaft auf begrenztem Raum. Und eben über diesen Raum erschließen wir uns die Stadt Halle in der Ausstellung. Nicht die Totalschau, sondern ausgesuchte Einblicke werden angeboten; keine schnellen Antworten, sondern Anregungen. Weder eine rosa noch eine schwarze Brille. Kein Utopia, sondern eine Auseinandersetzung mit dem Wandel dieser spannenden Stadt – damals, heute, morgen.

*Dr. Friedrich Busmann,
Kurator „Wandel.Halle“*

Termine/Veranstaltungshinweise Dezember 2005 bis Januar 2006

05.12.2005

Sondersitzung des Netzwerkes Stadtumbau mit Abgeordneten von Bund, Land und Kommune

19.01.2006

Lenkungsgruppe Stadtumbau

bis 29.01.2006

Ausstellungen: Schrumpfende Städte, in Halle und Leipzig

► Infos unter www.shrinkingcities.com

Vorankündigungen

11.05.–12.05.2006

Zentralverbandstag von Haus & Grund Deutschland in Halle

10.06.–02.09.2006

Ausstellung Wandel.Halle. Stadt als Ansichtssache, Salinehalbinsel, Halle

I M P R E S S U M

Herausgeber und Redaktion:

Netzwerk „Stadtumbau in Halle (Saale)“
sowie isw Institut für Strukturpolitik
und Wirtschaftsförderung
gemeinnützige Gesellschaft mbH
Heinrich-Heine-Str. 10
06114 Halle (Saale)
Tel.: 0345-52 13 60
Fax: 0345-5 17 07 06
Mail: nw-stadtumbau-halle@isw-institut.de
Redaktionsschluss: 28.11.05

Foto-/Grafiknachweis:

Seite 1: Philipp Oswalt Büro Berlin
Seite 2: Acerplan Planungsgesell. mbH
Seite 3: IBA-Büro Dessau
Seite 4/5: GWG Halle-Neustadt;
HWG GmbH;
GWG Gartenstadt Halle e. G.
Seite 6/7: Hallesche Verkehrs AG;
Bauverein für Kleinwohnungen e. G.