

Gesucht: Neue Strategien für ältere Gebäude

In vielen deutschen Städten und Gemeinden droht dasselbe Bild: Familien ziehen lieber in moderne Wohnungen am Stadtrand. Häuser aus den 1950er bis 1970er Jahren im Stadtzentrum stehen leer. Am Beispiel der Stadt Ahaus im westlichen Münsterland hat Diplom-Geograph Benjamin Hoffmann untersucht, welche Möglichkeiten eine Kommune hat, diese Altbauten in Zentrumslage attraktiver zu machen.

Dach und Fenster sind schlecht gedämmt, die Decken niedrig, der Keller ist feucht und die Zimmeraufteilung passt weder für junge Familien noch für das berufstätige Paar: Insbesondere Bestandsimmobilien aus den 1950er bis 1970er Jahren sind für Immobiliensuchende kaum attraktiv. Leerstand im Zentrum und ein breiter werdender Siedlungsgürtel um die Stadt – das aber steht einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, die ökonomische, ökologische, soziale und städtebauliche Bedürfnisse berücksichtigt, deutlich entgegen (s. Kasten: Warum es Sinn macht, die Innenentwicklung zu stärken, S. 2.).

Was können Planer von Kreis- und Kommunalverwaltung tun, um Viertel aus dieser Zeit neu zu aktivieren? Wie gelingt es, dass Wohngebiete der 1950er bis 1970er Jahre mit sich abzeichnender sozioökonomischer wie städtebaulicher Fehlentwicklung aktiver genutzt werden und eine marktfähige Alternative zum Neubau darstellen?

Wen ansprechen?

Um Bestandsimmobilien ins Gespräch zu bringen, sollte eine ganze Reihe von Akteuren angesprochen werden, weil ihre Interessen im Spiel sind. Dazu



Foto: Jürgen Theobald

zählen insbesondere die Bewohner der Wohnungsbestände der 1950er bis 1970er Jahre, aber auch Familien, junge Paare und Personen, die die Absicht haben, ein Eigenheim zu erwerben. Wichtige Akteure sind außerdem Kreis- und Kommunalverwaltung, Banken, Verbände und nicht zuletzt die Wirtschaftsförderung in Stadt und Kreis.

Dabei zielen die Aktivierungsstrategien in zwei Richtungen:

- ▶ Häuser aus den 1950er bis 1970er Jahren attraktiver zu machen, um Leerstand zu vermeiden.
- ▶ Alternativen zu bieten für die „alten“ Bewohner der Bestandsimmobilien, damit nicht ein oder zwei Menschen im riesigen Haus wohnen bleiben „müssen“.

Das Projekt „Nachhaltiges Flächenmanagement im Kreis Borken“

- ▶ Landwirte und Gewerbe brauchen mehr Fläche. Familien möchten nicht ins Stadtzentrum, sondern lieber ins Grüne ziehen. Für den Tourismus sind „unberührte“ Landschaften attraktiv. Wie lassen sich solche Nutzungskonflikte rund um die Fläche für eine Region lösen? Im Rahmen des Projekts „Region in der Balance: Nachhaltiges Flächenmanagement im Kreis Borken“ versuchen Akteure des Kreises Borken und von vier Kommunen in einem mehrjährigen Prozess, systematisch Ziele und Handlungsprogramme zu erarbeiten und umzusetzen.
- ▶ Das Projekt, in dessen Rahmen die Untersuchung „Aktivierungsstrategien für Bestandsimmobilien der 1950er bis 1970er Jahre“ entstand, wird vom Wissenschaftsladen Bonn geleitet und in Kooperation mit der Landesarbeitsgemeinschaft Agenda 21 NRW (LAG 21 NRW) durchgeführt. Das Projekt hat eine Laufzeit bis Frühjahr 2013 und wird vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW gefördert.

Formelle Stadt- und Raumplanung

Benjamin Hoffmann hat in seiner Untersuchung sowohl formelle als auch informelle Instrumente am Beispiel der Stadt Ahaus untersucht. Eine indirekte Form, die bestehenden Häuser der 1950er bis 1970er Jahre in Ahaus attraktiver zu machen, ist es weniger Bauland in der Kernstadt und den fünf Ortsteilen auszuweisen. Denn wenn weniger neue Baufläche zur Verfügung steht, erhöht dies grundsätzlich die Bereitschaft, in den Bestand zu investieren.

Der vor Jahren erstellte und derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Ahaus sieht allein für die Kernstadt von Ahaus ca. 40 Hektar neuer Wohnbaufläche bis 2025 vor. Dies will die Stadt nun drastisch verringern. Im aktuellen Entwurf für einen neuen Flächennutzungsplan ist für diesen Zeitraum lediglich noch eine Neuausweisung von knapp zehn Hektar geplant (Stand Herbst 2011).

Eine weitere Möglichkeit, Sanierungsmaßnahmen im Bestand voranzutreiben, wäre die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes nach dem Bau-Gesetzbuch. Voraussetzung wären städtebauliche Missstände, die im Bau-Gesetzbuch definiert sind. Ein solches Sanierungsgebiet gibt es in Ahaus jedoch nicht.

Informelle Stadt- und Raumplanung

Wenn Wohnungsbestände aktiviert werden sollen, schätzen Experten die Wirkung informeller Instrumente höher ein als die der oben genannten formellen Stadt- und Raumplanung. Ziel der informellen Planung ist es, einen möglichst großen Teil der Bevölkerung oder der speziellen Zielgruppe (z.B. Bewohner der 1950er bis 1970er Häuser) zur aktiven Teilnahme zu animieren.

Wie aber gelingt es, Bürgerinnen und Bürger dazu zu bringen, zu überlegen,



Foto: Klaus-Uwe Gerhardt / pixelio.de

Warum es Sinn macht, die Innenentwicklung zu stärken

- ▶ **Ökonomische Gründe** | Durch den demographischen Wandel ist Leerstand tendenziell vorprogrammiert. Schon heute ist die bestehende Infrastruktur in vielen Kommunen unterausgelastet. Neubaumaßnahmen an den Stadträndern erfordern zusätzliche Infrastrukturausgaben. Unterauslastung und gleichzeitige Ausweitung der Infrastruktur (z.B. Kanalbau) belasten zunehmend die öffentlichen Haushalte, in der Folge dann auch die Gebühren zahlenden privaten Haushalte.
- ▶ **Ökologische Gründe** | Um die biologische Vielfalt zu erhalten, steht eine ökologisch sensible Flächennutzungsplanung vor der Herausforderung, die Zersiedelung im Außenbereich zu begrenzen und Baulücken, Brachen und Bestandsimmobilien im Innenbereich besser nutzbar zu machen. Das Bundesumweltministerium hat das Ziel ausgegeben, dass die Flächeninanspruchnahme in Deutschland bis 2020 auf 30 ha/Tag sinkt (heute: 94 ha/Tag).
- ▶ **Soziale Gründe** | Gesellschaftliche Probleme bilden sich zunehmend räumlich ab. Viele Quartiere sind durch ihre Bevölkerungsstruktur geprägt: z.B. durch Bewohner aus so genannten Randgruppen, mit schlechtem finanziellen Hintergrund oder hohem Alter. Die aktive Innenentwicklung sorgt tendenziell für eine stärkere Durchmischung von Bevölkerungsgruppen.
- ▶ **Städtebauliche Gründe** | Fragmentierte Flächen und eine zunehmende Siedlungsdispersion (Zunahme der Flächeninanspruchnahme pro Einwohner) stellen die Stadtplanung vor immer größere Herausforderungen. Eine davon ist die Unternutzung von Bestandsimmobilien und entstehende temporäre Leerstände, insbesondere in Wohngebäuden der 1950er bis 1970er Jahre.

**Benjamin Hoffmann**

Der Dipl.-Geograph beschäftigte sich im Rahmen des Projekts „Nachhaltiges Flächenmanagement im Kreis Borken“ mit Aktivierungsstrategien für Bestandsimmobilien

men und Formen dazu an, sich mit diesen Fragen zu beschäftigen. Zu den Instrumenten der informellen Stadt- und Raumplanung zählen Dorferwicklungs-konzepte, Quartierskonzepte, regionale Entwicklungs- oder auch Klimaschutzkonzepte ebenso wie Machbarkeitsstudien, städtebauliche Wettbewerbe oder städtebauliche Rahmen- und Entwicklungspläne. Zur informellen Planung gehören überdies die Betreuung von Projekten, die Moderation verschiedener Akteursgruppen und die Koordination verschiedener Fachbereiche. Wichtig ist, dass alle diese Prozesse so ablaufen, dass die Zielgruppen gut informiert sind und auf das Thema aufmerksam werden. Deshalb funktioniert informelle Planung nur dann, wenn sie von einer systematischen Öffentlichkeitsarbeit begleitet ist.

Der höhere Stellenwert der informellen Stadtplanung fußt auf der Tatsache, dass sich Kreis und Kommune heute vor allem als Dienstleister und Moderatoren verstehen, die in Bezug auf Wohnungsbestände eigentümerge-tragene Erneuerungsprozesse voranbringen müssen. In Zeiten knapper öffentlicher Budgets sollen Bürgerinnen und Bürger aktiv werden und durch eine Verbesserung des baulichen Zustands an einer „Verjüngungskur“ der Quartiere

mitwirken. Leerständen soll so vorgebeugt und die Baulandnachfrage mittel- bis langfristig gesenkt werden.

Dorferwicklungs-konzepte

In Ahaus wurden beispielsweise in den fünf Ortsteilen Dorferwicklungsprojekte initiiert, bei denen sich die Bewohner auf Grundlage einer Stärken-Schwächen-Analyse umfassend und ganzheitlich mit der Zukunft ihres Ortes beschäftigt haben. Daraus entstanden eine ganze Reihe von Projekten und Projektideen, unter anderem ein Ortskernkonzept mit dem Ziel, neue Wohnflächen in Baulücken und Altbauten zu gewinnen.

Innovative Wohnformen

Im neu gestalteten Jutequartier hat die Stadt Ahaus gemeinsam mit der örtlichen Volksbank in zentraler Lage barrierefreie Wohnungen für Senioren und – gegenüberliegend – Stadtwohnungen für Singles und junge Familien gebaut. Im Ortsteil Ottenstein wird ein Mehrgenerationenhaus gebaut. Der Neubau sorgt an sich zwar nicht dafür, dass Bestandsimmobilien vor Ort attraktiver werden. Aber sie bieten den Eigentümern von Altbauten aus den 1950 bis 1970er einen

- ▶ ...ob ihr Altbau saniert werden sollte,
- ▶ ...ob man als älterer Mensch möglicherweise den zu großen Altbau gegen eine modernere, kleinere Wohnung tauscht,
- ▶ ...ob man sich als junge Familie an die Sanierung eines 1950er Jahre Hauses im Stadtzentrum wagt?

Informelle Planungsinstrumente regen Menschen über verschiedene The-

Stadt Ahaus: Ausgangssituation

- ▶ Mit knapp 39.000 Einwohnern ist Ahaus nach dem Landesentwicklungsplan NRW als eine Mittelstadt (Ober- oder Mittelzentrum unter 50.000 Einwohner) eingestuft. Die Stadt Ahaus liegt im Kreis Borken, der zum Regierungsbezirk Münster gehört. Der Wohnungsbestand hat sich im Kreis wie auch in der Stadt Ahaus von 1975 bis 2010 verdoppelt (Ahaus: 1975 = 7.465 Wohnungen; 2010 = 15.052 Wohnungen).
- ▶ Der Druck auf Fläche und Siedlungen ist in Ahaus hoch. So wuchsen laut IT.NRW (2011) Gebäude- und Freiflächen zwischen 2000 und 2010 um 202,95 ha (12,9 %), die Verkehrsfläche um 54,47 ha (6,3 %). Damit hat die Stadt Ahaus eine überdurchschnittlich hohe Flächeninanspruchnahme im Vergleich zum gleichen Zeitraum in NRW (Zuwachs der Gebäude- und Freiflächen 4,3 % bzw. der Verkehrsflächen 5,6 %).
- ▶ Der Wohnungsbestand wird nach Schätzungen in Ahaus weiter zunehmen, da die Bevölkerung immer noch – wenn auch gering – wächst. Mittelfristig wird aber auch in Ahaus mit einem negativen Wanderungssaldo und einer sich verteuernenden Infrastruktur gerechnet.

Informelle Stadtplanung

hohen Anreiz, aus ihrem evtl. zu großen Haus in eine kleinere Wohnung in der Nähe umzuziehen. Neue Eigentümer von Bestandsimmobilien aber entschließen sich, so das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung, in 99 Prozent der Fälle zu einer Sanierung und damit einer Aufwertung der Bestandsimmobilie.

Bürgerbefragungen

Bürgerbefragungen werden eingesetzt, um Informationen über die Behörerschaft und ihre Lebensumstände zu gewinnen. Gleichzeitig aber sorgen sie dafür, dass sich die Befragten damit beschäftigen, wie sie wohnen wollen und was sie ändern könnten.

Um Vertrauen zu gewinnen, sollte die Bürgerbefragung von einem Schreiben des Bürgermeisters begleitet sein. Die Befragung in Ahaus ergab, dass die Bürger hohes Interesse an Informationen über generationsübergreifendes und barrierefreies Wohnen sowie über energetische Sanierung haben. Darauf reagierte die Stadt mit verschiedenen Angeboten.

Informationsweitergabe

Die Stadt Ahaus nutzt verschiedene Kanäle, um ihre Bewohner zu informieren: Dazu zählen z.B.

- ▶ die Verteilung und Auslage von Flyern und Infobroschüren etwa zu Einsparpotenzialen von Sanierungsmaßnahmen,
- ▶ Bauherrenhandbücher zu geplanten Maßnahmen und Gestaltungsvorgaben,
- ▶ die kommunale Internetplattform, die über die Stadtplanung informiert,
- ▶ die regionale Internetplattform des Projekts AltBauNeu, die zu den Themen Energieberatung, Sanierung und Klimaschutz informiert,
- ▶ Infos zu Finanzierungsmöglichkeiten und Förderprogrammen.

Eine weitere Möglichkeit, sich über Energieeinsparung und Barrierefreiheit zu informieren, bietet ein sanierter Altbau, der als Musterhaus dient.

Aktivierung durch Klimaschutzkonzept

Die Diskussionen über den Klimaschutz eröffnen die Chance, Menschen zu energetischen Sanierungsmaßnahmen in Bestandsimmobilien zu animieren. Die Stadt Ahaus bietet dazu mehrere Informationsabende im Jahr an. Auf der Internetseite des Projekts AltBauNeu (www.alt-bau-neu.de/bor) gibt es zudem Informationen über Aktionen, Veranstaltungen, aber auch über Handwerker, die Sanierungsmaßnahmen durchführen. Noch weiter ging die Kommune in ihrer „Haus-zu-Haus-Beratung“, bei der Hauseigentümern eine kostenlose Erstberatung angeboten wurde. Diese Methode wird in Ahaus als aufwändig, aber dennoch außerordentlich erfolgreich bewertet.

Kommunale Förderrichtlinien

Bestandsimmobilien lassen sich überdies durch kommunale Förderrichtlinien attraktiver machen. In der Stadt Ahaus wird überlegt, ein Modell einzuführen, wie es die Gemeinde Hiddenhausen mit dem Förderprogramm „Jung kauft Alt“ vor Jahren bereits erfolgreich erprobt hat. Wer in Hiddenhausen eine Altimmoblie kauft, erhält – je nach Kinderzahl – eine Fördersumme von bis zu 9.000 Euro innerhalb von sechs Jahren, außerdem noch bis zu 1.500 Euro für ein Altbautgutachten.

Fazit: Aktivierung ist möglich

Die Stadt Ahaus schlägt bewusst verschiedene Wege ein, um Bestandsimmobilien zu aktivieren. Denn gerade das Zusammenspiel aus formellen Rahmenvorgaben und informellen Planungsinstrumenten und ihre Öffentlichkeitswirk-

samkeit sorgen dafür, dass sich die Menschen vor Ort mit ihrem Umfeld, ihren eigenen Wohnwünschen und -bedürfnissen beschäftigen – und handeln. ■

Brigitte Peter



Dr. Anke Valentin

*leitet das Projekt „Nachhaltiges Flächenmanagement im Kreis Borken“, Tel. (02 28) 201 61-23
anke.valentin@wilabonn.de*

Impressum

Der Wissenschaftsladen Bonn – mit ca. 30 Mitarbeiter/innen der größte der 58 Wissenschaftsläden in Europa – moderiert Prozesse und bereitet wissenschaftliche Ergebnisse verständlich und praxisnah für Bürger auf.

Wissenschaftsladen Bonn e.V.

Reuterstr. 157, 53113 Bonn
Tel. (02 28) 2 01 61-0
Fax (02 28) 201 61-11
info@wilabonn.de
www.wilabonn.de

Redaktion: Brigitte Peter
brigitte.peter@wilabonn.de
Layout: Kathrin Stein
Druck: Brandt GmbH, Bonn

Gefördert vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW