



Kompakt und schnell: „Werkstatt Quartierskonzepte“ für Wohnungsunternehmen – das Beispiel Schwedt

Bernd Hunger, Matthias Stammert

> Matthias Stammert ist Vorstand der WOBAG Wohnungsgenossenschaft Schwedt. Die WOBAG ist die mit 4.300 Wohnungen größte Wohnungsbaugenossenschaft in der Uckermark.

> Bernd Hunger ist als Inhaber des StadtBüro Hunger, Stadtforschung und -entwicklung mit städtebaulichen Planungen für Kommunen und Portfoliostrategien für Wohnungsunternehmen unterwegs. Ehrenamtlich ist er Vorstandsvorsitzender des Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.

QUARTIERSKONZEPTE SCHAFFEN PLANUNGSSICHERHEIT

> Es ist inzwischen Allgemeingut, dass Wohnungsunternehmen ein Quartier als Ganzes ins Visier nehmen, bevor sie Einzelentscheidungen für die bauliche Erneuerung eines Gebäudes oder für die Wohnumfeldgestaltung vor einem Hauseingang treffen. Dabei geht es darum, über den eigenen Bestand hinaus zu blicken, um Sicherheit für die eigenen Investitionsentscheidungen zu finden:

- Welche Maßnahmen beabsichtigt die Stadt, was haben benachbarte Eigentümer vor?
- Welche Rolle spielt das Quartier für die Stadt als Ganzes, welche Wohnungen sind perspektivisch dauerhaft nachgefragt?
- Welches Gesamtkonzept der Quartiersentwicklung ist zu bedenken – vom Image über die Gestaltung bis hin zum Wohnungsmix und zur Mietpreisgestaltung?

DIE KOMMUNALE PLANUNG BRAUCHT ZEIT – WOHNUNGSUNTERNEHMEN SIND SCHNELLER

> Quartierskonzepte werden üblicherweise durch Planungsbüros im Auftrag der Stadt erarbeitet. Das hat den Vorteil einer ganzheitlichen Berücksichtigung aller Interessenlagen. Nachteilig ist die oft recht lange Vorlauf- und Bearbeitungszeit: die Ausschreibung ist kompliziert, der Gang der Entwürfe durch die Gremien zieht sich hin usw. Das Wohnungsunternehmen ist zudem nur ein Partner unter vielen Interessenträgern.

> Im ungünstigen Fall hat die Kommune kein Geld oder zeigt wenig Interesse für das Quartier, für das wohnungswirtschaftliche Entscheidungen erforderlich sind. Um nicht passiv abzuwarten ist es besser, proaktiv zu handeln und Vorschläge auf den Tisch zu legen. Und zwar mit einem Verfahren, das schnell, inhaltlich anspruchsvoll und kostengünstig ist.

DER KURZE WEG ZUM QUARTIERSKONZEPT: EIN KOMPAKTES WERKSTATTVERFAHREN

> Das Wohnungsunternehmen könnte ein Planungsbüro mit der Bearbeitung eines Quartierskonzeptes beauftragen. Besser ist es, dass die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Anfang an direkt mit beteiligt sind. Wie geht das?

> Anstelle der üblichen „Frontal – Vorstellung“ eines Konzeptes durch ein Büro wird ein Werkstattverfahren vorgeschlagen, bei dem die Teams der Genossenschaft oder der Gesellschaft ihre Erfahrungen über das Quartier von vornherein direkt einbringen und miteinander diskutieren.

> Die Ergebnisse werden fachlich vertieft, ergänzt und kommentiert durch den „Blick von außen“ durch das mit der Moderation des Verfahrens beauftragte Büro. Das geschieht auf drei Ebenen der Quartiersbetrachtung:

- Städtebau
- Bewohnerschaft und Wohnverhältnisse
- Wohnungsbestand

WER IST BETEILIGT?

> Für die drei Themen werden Projektteams mit drei bis 5 Teilnehmern gebildet, die sich aus den verschiedenen Bereichen, je nach Struktur des Unternehmens, zusammensetzen: zum Beispiel Technik, Projektsteuerung, Hausverwaltung, Mieterservice, Öffentlichkeitsarbeit, Sozialmanagement. Dabei ist wichtig, dass die Teams interdisziplinär zusammengesetzt sind: die Ingenieure oder Mieterbetreuer sind nicht unter sich, sondern arbeiten gemeinsam in den drei Teams zusammen. So erweitert sich die wechselseitige Sichtweise auf das jeweilige Thema.

> Wichtig ist, dass die Geschäftsführung beteiligt ist, aber nicht als „Leiter“, sondern als mit diskutierende „Zuhörer“. Die Moderation obliegt dem beauftragten Büro.

WIE LANGE DAUERT DAS VERFAHREN?

> Die Werkstatt strukturiert sich in drei Treffen: Auftakt, Zwischenpräsentation, Schlusspräsentation. Zwischen den Treffen liegen 4-6 Wochen, sodass das Verfahren nach ca. 3 Monaten abgeschlossen werden kann.



© WOBAG
 < DAS 1964/65 ERRICHTETE QUARTIER IST EINHEITLICH FÜNFGESCHOSSIG BEBAUT UND GEPRÄGT VOM WOHNUNGSBAUTYP Q6 IN BLOCKBAUWEISE MIT INSGESAMT 370 RELATIV KLEINEN WE (FAST NUR 2- UND 3R-WE). IM QUARTIERSINNEREN BEFINDET SICH EIN SENIOREN- UND PFLEGEHEIM. DAS WOHNUMFELD IST DURCH ABSTANDSGRÜN GEPRÄGT.

**DAS BEISPIEL:
 DER ROBERT – KOCH -KIEZ IN SCHWEDT**

> Die WOBAG Wohnungsgenossenschaft beabsichtigt, den Robert – Koch – Kiez zu erneuern. Nachdem die Genossenschaft mit dem Neubau des Wohn- und Geschäftshauses Augustiner Tor einen wichtigen Beitrag zur wieder erlebbaren Stadtgeschichte Schwedts geleistet hat, geht es in dem innenstadtnah gelegenen Kiez darum, ein Quartier zu erneuern, das den Mitgliedern der Genossenschaft moderne Wohnverhältnisse bietet und gleichzeitig das Stadtbild am Eingang zur Innenstadt bereichert.

- > Dabei ist zu klären
- wo und mit welchem Aufwand die teilmodernisierten Wohnungen in einem zweiten Modernisierungszyklus erneuert werden,
- wie das flächenmäßig großzügige, aber vor allem von ungenutztem Abstandsgrün geprägte Wohnumfeld mehr Aufenthaltsqualität bekommen kann,
- welchen Beitrag die anstehende Erneuerung des Quartiers zur Klimaanpassung und CO₂ Minderung leisten kann.
- > Mit Blick auf die Bedürfnisse der älteren Stammbewohnerschaft und auf den erwünschten Zuzug junger Familien war die Schaffung von barrierefreien Lösungen (Fahrstuhlanbau?) und größerer Wohnungen durch Zusammenlegung auf die wirtschaftliche Tragbarkeit hin zu prüfen.

ABLAUF

> Die Werkstatt folgte mit drei Treffen dem nachfolgend dargestellten methodischen Leitfaden. Wichtig war, dass die Vorstände der Genossenschaft als Mit – Diskutanten engagiert dabei waren. Dadurch bekamen die drei Teams die Wertschätzung ihrer Arbeit unmittelbar zurückgekoppelt.

ERSTES TREFFEN: RUNDGANG UND AUFGABENSTELLUNG

> Vormittag: Inhaltliche Abstimmung. Welche Themen sind inhaltlich zu bearbeiten? Verabredungen zu Terminen, Zusammensetzung der Teams und Verantwortlichkeiten.

Nachmittag: gemeinsamer Rundgang durch das Quartier
 Ca. 4 - 6 Wochen Pause zur inhaltlichen Vorbereitung der Werkstatt

ZWEITES TREFFEN: WERKSTATT

Teil I Städtebau: Stärken – Schwächen – Handlungsbedarf (2 Std.)

- > Die Innensicht: Wie schätzt das „Team Städtebau“ der WOBAG das Quartier ein?
 - Wie steht das Quartier im Vergleich mit anderen Stadtteilen da? Wie redet man in der Stadt über das Quartier? Wer fühlt sich hier heimisch? Wer erwägt, hier hinzuziehen, wer schließt das aus?
 - Gibt es Besonderheiten, an denen bei der weiteren Entwicklung des Quartiers angeknüpft werden kann?
 - Grundstückzuordnung und Eigentumsverhältnisse: welche anderen Akteure gibt es im Quartier? Welche Einflussmöglichkeiten hat die Stadt?
- > Die Außensicht: Einschätzung und Kommentar des Planungsbüros
 - „Rundgang“ durchs Gebiet anhand von Fotos und Karten
 - Was sind Stärken und Schwächen der städtebaulichen Struktur? (Baukörperanordnung, Wohnumfeld, Verkehr und Stadttechnik, Gemeinbedarfseinrichtungen und Dienstleistungen, Anbindung an die Umgebung, Gestaltung)
 - Ergebnisse der Sekundäranalyse vorhandener Planungen und Bewertung für das Quartier: INSEK, Stadtumbaukonzept, Sozialstatistik, ...

Teil II Bewohnerschaft und Wohnverhältnisse

- > Die Innensicht
 - Wie ist die Nachfrage von Wohnungssuchenden? Welche Ansprüche äußern die vorhandenen Mieter? Welche Bestände vermieten sich problemlos, wo ist es schwieriger?



© Bernd Hunger

< DAS WOHNUMFELD IST ZWAR IN GEPFLEGTEM ZUSTAND, BIETET ABER WENIG AUFENTHALTSQUALITÄT. DIE HAUSEINGÄNGE SIND WIE DIE FASSADEN IN DIE JAHRE GEKOMMEN UND HABEN AUFWERTUNGSBEDARF.



< DIE NUMMERIERUNG DER WOHNBLOCKS ZEIGT DIE UNTERSCHIEDLICHE QUALITÄT DER WOHNLAGEN IM QUARTIER. OBWOHL DIE HÄUSER GLEICHFÖRMIG SIND, UNTERSCHIEDET SICH DIE QUALITÄT DES WOHNENS DURCH STÄDTEBAULICHE MERKMALE WIE AUSBLICK, HIMMELSRICHTUNG, RUHE/LÄRM, ERSCHLIESSUNG. SOLCHE UNTERSCHIEDE SIND FÜR DAS ERNEUERUNGS- UND VERMIETUNGSKONZEPT VON BELANG.

- Wie ist der soziale Zusammenhalt der Nachbarschaften? Wo ist das Zusammenleben stabil, wo gibt es Probleme und warum?
 - Was sind die künftigen Hauptnachfragegruppen einerseits und die erwünschten Zielgruppen andererseits?
- > Die Außensicht
- Wie ist die soziale und demografische Struktur der Mieterschaft im Vergleich zu anderen Stadtgebieten?
 - Welche Wohnraumstruktur ist anzustreben? Wie ist das Verhältnis von Wohnungsgrößen und Haushaltsgröße zu beurteilen?
 - Aus den Erfahrungen anderer Quartiere heraus: wie könnten sich die Ansprüche der heutigen und vor allem der zukünftigen Mieterschaft ändern?

Teil III Wohnungsbestand im Quartier: Stärken – Schwächen – Handlungsbedarf

- > 1 Die Innensicht
- Was sind funktionale Stärken und Schwächen des eigenen Bestandes?
 - (Wohnungsmix, Grundrisse, Treppenhäuser und Hauseingänge, Abstellmöglichkeiten, Gebäudeumfeld)
 - Was sind technische Stärken und Schwächen des Bestandes?
 - Welche neuen Anforderungen ergeben sich aus Sicht der Nachfrage an die Bestandsentwicklung?



< DIE PLANSKIZZE ZEIGT GESTALTUNGSPRINZIPIEN FÜR DAS WOHNUMFELD: ANLAGE VON MIETERGÄRTEN, AUFWERTUNG VON WEGEBEZIEHUNGEN, SCHUTZPFLANZUNGEN ZUM STRASSENRAUM, OPTIMIERUNG DES STELLPLATZANGEBOTES.

- > 2 Die Außensicht
- Was fällt beim Blick von außen auf? Gestaltqualitäten, Übergänge Gebäude – Umfeld, Barrieren
 - Was gibt es für Erfahrungen aus anderen Städten und Wohnungsunternehmen, die übertragbar sind?
- Ca. 6 Wochen Pause zur inhaltlichen Fertigstellung des Konzeptes

DRITTES TREFFEN: VORSTELLUNG DES KONZEPTE

- > Beim abschließenden Treffen erfolgte die Präsentation der überarbeiteten und zusammengefassten Ergebnisse der Werkstatt durch das Planungsbüro. Bei der Diskussion der weiteren Arbeitsschritte und den Vereinbarungen zum „Wie weiter?“ erwies es sich als vorteilhaft, dass die für die städtebauliche Planung und die Beantragung von Fördermitteln zuständigen Vertreter der Stadt mit eingeladen waren und den Werkstattprozess von Anfang an mit begleitet haben.

WIE WEITER?

- > Das hier vorgestellte Werkstattverfahren hatte zum Ziel, die Leitplanken für die Erneuerung des Robert – Koch – Kiezes festzulegen und dabei die Sachkenntnis der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WOBAG in ihrer Breite einzubeziehen. Damit ist ein inhaltlich begründeter Rahmen gegeben, mit dem die Genossenschaft in das Gespräch mit Stadt und Land über Fördermittel, infrastrukturelle Rahmenbedingungen oder ggf. notwendige rechtliche Regelungen für die Quartierserneuerung gehen kann. Zudem hat die WOBAG durch die Werkstatt den Rahmen für die notwendigen vertiefenden Fachplanungen gesetzt.

IST DAS VERFAHREN ÜBERTRAGBAR?

- > Das StadtBüro Hunger, Stadtforschung und -entwicklung hat das hier vorgestellte Verfahren mit kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften in Quartieren von Halle, Cottbus, München, Würzburg, Lugau, Erfurt und Jena durchgeführt, und zwar in jeweils auf die örtlichen Belange abgestellter, leicht modifizierter Form.



< DIE TEILNEHMER DER WERKSTATT BEI DER ARBEIT. DIE WOBAG DISKUTIERTE IN DREI TEAMS GEMEINSAM MIT DEM STADTBÜRO HUNGER DIE DREI THEMEN „STÄDTEBAU“, „BEWOHNER UND WOHNVERHÄLTNISSE“ SOWIE „WOHNUNGSBESTAND“. BETEILIGT WAREN ALLE BEREICHE DER GENOSSENSCHAFT, VON DER TECHNIK BIS ZUR MIETEBETREUUNG.