

# „Werkstatt Quartierskonzepte“ für Wohnungsunternehmen am Beispiel vom „Robert-Koch-Kiez“ in Schwedt /Oder

**DIE 35.000 EINWOHNER-STADT SCHWEDT/ODER** ringt wie viele andere Städte in Brandenburg mit dem demografischen Wandel. Das sich wandelnde Stadtbild und die veränderten Ansprüche an das Wohnen fordern die Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG (WOBAG) heraus. Daraus ergaben sich zwei Wege, um die städtebaulichen Konzepte der Stadt zu unterstützen – Neubau oder Umbau. Die Genossenschaft entschied sich für einen Mix und begann 2009 mit dem großen Bauprojekt Lindenquartier. Die positive Resonanz der Stadt und der Bürger\*innen für dieses und weitere Projekte bestärkte die Genossenschaft, diesen Weg weiterzugehen. 2023 hat die WOBAG Schwedt mit dem nächsten großen Projekt begonnen – dem Robert-Koch-Kiez. Dieser Artikel beschreibt die Methodik der „Werkstatt Quartierskonzepte“, die die Genossenschaft und das begleitende Städtebaubüro „StadtBüro Hunger“ angewendet haben.



Der Schwedter Robert-Koch-Kiez ist ein innenstadtnaher Wohnkomplex aus den Jahren 1964/65 und erstreckt sich in ringförmiger Bebauung westlich der verbliebenen Reste der Schwedter Altstadt. Das Quartier, errichtet nach dem Konzept einer sozialistischen Werksiedlung von Selman Selmanagić und Richard Paulick, ist fünfgeschossig bebaut und geprägt vom, aus heutiger Sicht problematischen, Wohnungsbautyp Q6 in Blockbauweise mit insgesamt 370 relativ kleinen Wohneinheiten. Der Leerstand liegt aktuell bei ca. 9,7 Prozent. Das Quartier weist eine Größe von ca. 6,2 Hektar auf. Die WOBAG beabsichtigt, den Robert-Koch-Kiez zu er-

## Best Practice

### Gastbeitrag

Von Dr. Bernd Hunger (StadtBüro Hunger und Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.) und Matthias Stammert (Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG)

neuern. Für die Bauphase ist ein Zeitraum von ca. fünf Jahren vorgesehen, voraussichtlich beginnend ab 2026. Das Ziel: ein zukunftsfähiges Quartier zu schaffen, das den Mitgliedern moderne und bezahlbare Wohnverhältnisse bietet, aber auch aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gerecht wird. Zu Beginn des Projektes startete die WOBAG 2023 einen Ideenwettbewerb für die Umgestaltung des Robert-Koch-Kiezes. Der Genossenschaft ist es wichtig, dass auch die Mieterinnen und Mieter miteinbezogen werden. Momentan werden alle Werkstattergebnisse von der WOBAG ausgewertet.

Das Wohnumfeld ist zwar gepflegt, bietet aber wenig Aufenthaltsqualität. Eingänge und Fassaden sind in die Jahre gekommen © Bernd Hunger

### Quartierskonzepte schaffen Planungssicherheit

Wohnungsunternehmen nehmen ein Quartier als Ganzes ins Visier, bevor sie Einzelentscheidungen für die bauliche Erneuerung eines Gebäudes oder für die Wohnumfeldgestaltung vor einem Hauseingang treffen. Dabei geht es den Unternehmen 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?

### 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 mit dem 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 fünf Teilnehmenden gebildet, die sich aus den verschiedenen Bereichen, je nach Struktur des Unternehmens, zusammensetzen, zum Beispiel Technik, Projektsteuerung, Hausverwaltung, Mieterservice, Öffentlichkeitsarbeit oder Sozialmanagement. Dabei ist wichtig, dass die Teams interdisziplinär zusammengesetzt sind: die Ingenieure oder Mieterbetreuenden 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 „Leitungsperson“, sondern als mit diskutierende „Zuhörende“. Die Moderation obliegt dem beauftragten Büro.

### Wie lange dauert das Verfahren?

Die Werkstatt strukturiert sich in drei Treffen: Auftakt, Zwischenpräsentation, Schlusspräsentation. Dazwischen liegen vier bis sechs Wochen, sodass das Verfahren nach ca. drei Monaten abgeschlossen werden kann.



Das 1964/65 errichtete Quartier ist einheitlich fünfgeschossig bebaut und geprägt vom Wohnungsbautyp Q6 in Blockbauweise mit 370 WE (fast nur 2- und 3-Raum-Wohnungen). Im Quartiersinneren befindet sich ein Senioren- und Pflegeheim. Das Wohnumfeld ist durch Abstandsgrün geprägt. © WOBAG

## Das Beispiel: der Robert-Koch-Kiez in Schwedt / Oder

Die Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG (WOBAG) beabsichtigt, wie oben beschrieben, den innenstadtnah gelegenen Robert-Koch-Kiez zu erneuern. Es geht darum, ein Quartier zu schaffen, das den Mitgliedern moderne Wohnverhältnisse bietet und gleichzeitig das Stadtbild am Eingang zur Innenstadt bereichert. Dabei ist zu klären:

- Wo und mit welchem Aufwand sind die teilmodernisierten Wohnungen in einem zweiten Modernisierungszyklus zu erneuern?
- Wie kann das von Abstandsgrün geprägte Wohnumfeld mehr Aufenthaltsqualität bekommen?
- Welchen Beitrag kann die Erneuerung des Quartiers zur Klimaanpassung und CO<sub>2</sub>-Minderung leisten?

## Erstes Treffen: Rundgang und Aufgabenstellung

- Zunächst: Inhaltliche Abstimmung. Welche Themen sind inhaltlich zu bearbeiten? Verabredungen zu Terminen, Zusammensetzung der Teams und Verantwortlichkeiten.
- Anschließend: gemeinsamer Rundgang durch das Quartier

## Zweites Treffen: Werkstatt (in drei Teilen)

### Teil I Städtebau: Stärken und Schwächen

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 die bei der weiteren Entwicklung des Quartiers angeknüpft werden kann?
- Grundstückszuordnung und Eigentumsverhältnisse: welche anderen Akteure gibt es im Quartier? Welche Einflussmöglichkeiten hat die Stadt?



Die Nummerierung der Wohnblocks zeigt die unterschiedliche Qualität der Wohnlagen im Quartier. Obwohl die Häuser scheinbar gleichförmig sind, unterscheidet sich die Wohnqualität durch Ausblick, Himmelsrichtung, Ruhe/Lärm, Erschließung. Die Unterschiede sind für das Erneuerungs- und Vermietungskonzept von Belang.  
© StadtBüro Hunger

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 usw.)
- Sekundäranalyse vorhandener Planungen und Bewertung für das Quartier (INSEK, Stadtumbaukonzept, Sozialstatistik usw.)

## Teil II Bewohnerschaft und Wohnverhältnisse

Die Innensicht

- Wie ist die Nachfrage von Wohnungssuchenden? Welche Ansprüche äußert die vorhandene Mieterschaft? Welche Bestände vermieten sich problemlos, wo ist es schwieriger?
- 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?
- Welche Wohnraumstruktur ist anzustreben?
- Wie könnten sich die Ansprüche der heutigen und vor allem der zukünftigen Mieterschaft ändern?

## Teil III Wohnungsbestand: Stärken und Schwächen

Die Innensicht

- Was sind Stärken und Schwächen des eigenen Bestandes? (Wohnungsmix, Grundrisse, Treppenhäuser und Haus-



Die Planskizze zeigt Gestaltungsprinzipien für das Wohnumfeld: Anlage von Mietergärten, Aufwertung von Wegebeziehungen, Schutzpflanzungen zum Straßenraum, Optimierung des Stellplatzangebotes. © StadtBüro Hunger

- eingänge, Abstellmöglichkeiten, Gebäudeumfeld)
- Welche neuen Anforderungen ergeben sich aus Sicht der Nachfrage?

Die Außensicht:

- Was fällt beim Blick von außen auf? (gestalterische Qualität, Übergänge Gebäude – Umfeld, Barrieren usw.)
- Welche Erfahrungen aus anderen Städten und Wohnungsunternehmen sind übertragbar?

### Drittes Treffen: Vorstellung des Konzeptes

Beim dritten und 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 – Ziel erreicht?

Das Werkstattverfahren hat die Leitplanken für die Erneuerung des Robert-Koch-Kiezes festgelegt und dabei die Sachkenntnis der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WOBAG in ihrer Breite einbezogen. Damit ist ein inhaltlich begründeter Rahmen gegeben, mit dem die Genossenschaft in das Gespräch mit Stadt und Land über Fördermittel oder infrastrukturelle Rahmenbedingungen oder 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 in Halle/Saale, Cottbus, München, Würzburg, Lugau, Erfurt und Jena erprobt, dies geschah jeweils in der auf die örtlichen Belange abgestellter Form.

