

Gemeinwohl – ja, nur für wen? Debatte zu Gemeinwohlkriterien als Daueraufgabe



Märkisches Viertel, Berlin, © Christoph Schieder

Viele Wohnungsmarktakeure bekunden, zum Gemeinwohl beizutragen. Jedoch verstehen sie darunter oft sehr unterschiedliches. Gerade in Zeiten von Krisen und Wandel, in denen gemeinsame Nenner und Ziele gebraucht werden, würde eine stärkere Debatte über Gemeinwohlkriterien und deren effektive Stärkung guttun: Wohnen ist – so wird es seit Jahren Mantra-artig vorgetragen – die soziale Frage unserer Zeit. Gerade in Zeiten einbrechender Neubau- und Baugenehmigungszahlen ist daher jeder Beitrag zur Wohnraumversorgung gern gesehen. Doch wann kann man auch von einem Dienst an der Gemeinschaft sprechen? Angesichts der großen Akteursvielfalt am deutschen Wohnungsmarkt lässt sich die Grenze zwischen Partikular- und Gemeinwohlinteresse häufig nicht trennscharf ziehen. Vom privaten Kleinvermieter bis hin zur Aktiengesellschaft mit internationalen Großinvestoren als Anteilseigner leisten sehr viele ihren Beitrag zur Wohnraumversorgung. Die Zusammensetzung dieser Akteure kann zudem lokal stark differieren.

IN DIESER AUSGABE

Die transformative Kraft europäischer Städte fördern: Positionspapier zur Zukunft der städtischen Dimension in den Strukturfonds	Seite 4
Auf dem Weg zu CO ₂ -neutralen Quartieren: Wettbewerb des Klimabündnisses Stadtentwicklung Brandenburg	Seite 5
Management-Partnerschaften zur Schaffung von Wohnraum in der Ukraine: Sondersitzung der AG Wohnungswesen	Seite 5
Bibliothek, Markthalle, Mitte der Stadt – neue Identitäten für ehemalige Großimmobilien: „Gemeinsam für das Quartier“ wertet gute Transformations-Beispiele aus	Seite 7

Gemeinsames Bekenntnis ohne gemeinsame Grundlage?

Stiftungen oder auch Teile von Genossenschaften verpflichten sich bereits über die Satzung zu Renditeverzicht zugunsten von gemeinwohlorientiertem Handeln – sei es durch niedrige Mieten, Versorgung besonderer Bedarfsgruppen oder durch Angebote, die über den Wohnraum hinausgehen und auch Nicht-Mieter:innen zugutekommen: etwa Beratungsleistungen, Unterhaltung von sozialen und kulturellen Treffpunkten oder Grünanlagen. Auch kommunale Unternehmen sind dem Gemeinwohl grundsätzlich verpflichtet. Dies kann die Gesellschafterin direkt – zum Beispiel über Zielvereinbarungen – geltend machen, oder aber indirekt, etwa über die Mittelver-

AUTOR

Michael Groschek, Staatsminister a. D., ist ehemaliger Bau-
minister von NRW und Präsident des Deutschen Verbands für
Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.

wendung aus den Ausschüttungen oder über die Finanzierung und das Wirken von unternehmenseigenen Stiftungen. Allein in dieser Akteursgruppe sind die Konstellationen und Praktiken aber so vielseitig, dass es keine Blaupause geben kann. Private Vermietende sind als größter Marktakteur ebenfalls eine sehr heterogene Gruppe – zu ihr zählen auch diejenigen, die Mieterhöhungsspielräume bewusst nicht ausreizen und ein gutes Verhältnis zu Mietenden wertschätzen. Die Nutzung privater Erträge aus der Vermietung muss darüber hinaus nicht immer nur Partikularinteressen dienen und kann auch dem Gemeinwohl zugutekommen.

Vielfalt zulassen ohne Social Washing zu dulden

In dieser Gemengelage muss anerkannt werden, dass Gemeinwohlbeiträge und dafür geeignete Akteurskonstellationen lokal sehr unterschiedlich aussehen können. Zudem ändern sich auch Bedarfslagen von Zeit zu Zeit. Die Vielfalt der Wohnungsmarktakteure in Deutschland selbst ist daher in gewisser Weise bereits ein Mehrwert und ein Beitrag zu resilienten und lebenswerten Städten. Dies festgestellt, darf jedoch für einen Gemeinwohlbeitrag das Denken über die eigene Immobilie und die eigenen Stake- und Shareholder hinaus eingefordert werden. Denn ein „Social-Washing“ wertet vor allem die Leistungen derer ab, die sich intensiv der bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraumversorgung und lebenswerten Quartieren widmen.

Debatte um effizienten Einsatz von Renditeverzicht führen

Ein Renditeverzicht ist dafür – zumindest kurzfristig – schwer umgänglich. Per se ist er aber noch kein Gemeinwohlkriterium. Viel wichtiger wäre die Auseinandersetzung darüber, wie ein Renditeverzicht am effizientesten und im Interesse der Menschen vor Ort eingesetzt werden kann. Dies kann wiederum unterschiedlich aussehen und die Miethöhe ist dabei ein wichtiges, aber nicht das einzige Kriterium. Eine Debatte zu diesem Thema, an der sich die vielfältigen Marktakteure beteiligen, bietet auch die Gelegenheit, Zielkonflikte zu identifizieren und bestenfalls aufzulösen. Vereinfachung und Einseitigkeit helfen hier nicht weiter. Das zeigt sich besonders mit Blick auf das Konzept der Nachhaltigkeit sowie auf die Diskussionen der ESG-Kriterien, mit denen Umwelt- und Klimaschutz (E), soziale Belange (S) und gute Unternehmensführung (G) gewährleistet werden sollen – zumindest dann, wenn über das E und die ökologische Nachhaltigkeit hinausgedacht wird.

Gleichgewicht bei ESG-Kriterien finden

Ein akzeptiertes Gleichgewicht zwischen sozialen und ökologischen Kriterien zu finden, wird eine Kernaufgabe unserer Gesellschaft in den nächsten Jahrzehnten sein – auch über das Wohnungswesen hinaus. Ohne Berücksichtigung der ökonomischen Nachhaltigkeit im Sinne einer wirtschaftlichen Machbarkeit bleibt dabei alles Theorie und manches Polemik. Einseitige Fokussierungen auf Teilkomponenten der Nachhaltigkeit sind für einzelne Akteure sicherlich normal und oftmals der einzige Weg, der Komplexität Herr zu werden und nachhaltige Geschäftsmodelle zu etablieren. Umso stärker kann ein übergreifender Dialog das eigene Wissen und die eigenen Ansätze bereichern. Für die Wohnungspolitik, von der im Grunde erwartet wird, die Mindestanforderungen für alle Teilkomponenten der Nachhaltigkeit auszuformulieren, gilt das ganz besonders.

DV vereint unterschiedliche Akteure der Wohnungswirtschaft

Die verschiedenen Facetten des Wohnungsmarktes sollten daher – ebenso wie die wohnungspolitischen Akteure – ein intrinsisches Interesse daran haben, in den Dialog zu effektiven Gemeinwohlbeiträgen zu treten. Dabei sind Kooperationen unterschiedlicher Marktakteure – auch auf der Projektebene – ein guter Weg, um einen Interessenausgleich zu befördern und so etwa der gemeinwohlorientierten Projektentwicklung näher zu kommen.

Im DV sind die vielseitigen Akteure der Wohnungswirtschaft und die Fürsprecher integrierter und interdisziplinärer Ansätze vereint. Sie ermöglichen es uns, einen solchen Dialog zu fördern und ihn in der fachlichen Tiefe zu führen, die es braucht, um gemeinsame Nenner auszumachen. Diese Aufgabe nehmen wir schon heute umfassend wahr – zum Beispiel im Rahmen unserer Vernetzungsinitiative „Gemeinsam für das Quartier“ oder bei unserer AG Wohnungswesen. Um die Debatte um die Gemeinwohlbeiträge der Wohnungswirtschaft im fachpolitischen Raum zu stärken, wird die Jahrestagung des DV am 11. September 2024 dieses Thema aufgreifen.

ANSPRECHPARTNER

Christian Huttenloher | c.huttenloher@deutscher-verband.org
Hauke Meyer | h.meyer@deutscher-verband.org



DV organisiert Facharbeitsgruppe zur Wohnraumversorgung für Wohnungslose

Die Bundesregierung hat sich vorgenommen, bis 2030 Wohnungslosigkeit in Deutschland zu beenden. Handlungsleitend hierfür soll der Nationale Aktionsplan gegen Wohnungslosigkeit (NAPW) sein, dessen finale Verabschiedung noch aussteht. Der DV wird für das Bauministerium die Umsetzung des NAPW auf fachlicher Ebene begleiten. Hierzu wird er eine interdisziplinäre Arbeitsgruppe organisieren, die Anknüpfungspunkte für eine bessere Wohnraumversorgung wohnungsloser Menschen erörtert und die Umsetzung des NAPW dahingehend begleiten soll.

Nächste Fördermöglichkeiten für Kommunen bei URBACT und EU I

Die nächste Fördermöglichkeit im Bereich nachhaltige Stadtentwicklung bietet sich für Kommunen im Rahmen des URBACT-Programms Mitte April 2024. Dann können sich interessierte Städte mit einer „Good-Practice“ bewerben, also einem beispielhaften Vorhaben im Bereich Stadtentwicklung. Die Gewinner haben die Möglichkeit, Lead Partner für URBACT-Transfer-Netzwerke zu werden, der Call dafür öffnet im Frühjahr 2025. Die „European Urban Initiative“ öffnet im Mai 2024 einen Projektauftrag der „Innovative Actions“. Gefragt sind Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern, die besonders innovative Maßnahmen umsetzen möchten. Im August gibt es für Kommunen die Möglichkeit, sich auf die beiden neuen Partnerschaften der Urbanen Agenda für die EU zu bewerben, die Themen sind Schwammstädte und CO₂-neutrale Gebäude.

🔗 <https://urbact.eu/>

🔗 <https://www.urban-initiative.eu/>

Austausch der Berliner Wohnungsbau-gesellschaften

Am 12. März 2024 organisierte die Vernetzungsinitiative „Gemeinsam für das Quartier“ einen Austausch zwischen den städtischen Wohnungsbau-gesellschaften GESOBAU, degewo, sowie der Stiftung Berliner Leben der Gewobag und der Stiftung Stadtkultur der HOWOGE. Ziel war es, zu erörtern, wie kulturelle Aktivitäten in Quartieren organisiert werden können und welche Kooperationen, Methoden und Strukturen dafür zielführend sind. Daran anknüpfend wird die Vernetzungsinitiative weitere Veranstaltungen zur Rolle von Wohnungsunternehmen für die kulturelle Wohnquartiersentwicklung durchführen.

🔗 <https://www.netzwerk-quartier.de/>

Wärmewende für viele sozial orientierte Wohnungsunternehmen nicht zu stemmen

In einer Studie in Kooperation mit der Initiative Wohnen.2050 zeigt DV-Mitarbeiter Hauke Meyer anhand von acht Szenarien auf, welchen Einfluss Förderkulisse, Zielstandards, Modernisierungstau, Fernwärmepotentiale sowie Miethöhen und -erhöhungspotentiale auf die Finanzierungslücken haben, mit denen sozial orientierte Wohnungsunternehmen bei der Umsetzung der Wärmewende konfrontiert sind. Die Ergebnisse zeigen große Kosteneffekte der untersuchten Variablen sowie insgesamt eine fehlende wirtschaftliche Machbarkeit bei sieben der acht Szenarien. Die Studie entstand im Rahmen einer Masterarbeit. Die Ergebnisse werden auf Anfrage gerne geteilt sowie in Kürze auf der Homepage des DV zur Verfügung gestellt.

Wege zur Transformation im Bestand

Sitzung der AG Städtebau am 13. März 2024

Für das Erreichen politischer Ziele – von bezahlbarem Wohnraum über Baukultur bis hin zum Klima- und Ressourcenschutz – hat der Gebäudebestand eine hohe Bedeutung. Die Transformation von Bestandsgebäuden steht deshalb hoch im Kurs – sowohl für zusätzlichen Wohnraum, als auch für neue Formen von urbaner Produktion, Gewerbe, Dienstleistungen und gemeinwohlorientierten Nutzungen. Wie diese Potenziale gehoben werden können, diskutierte die Arbeitsgruppe „Städtebau/Raumordnung“ des DV in ihrer Sitzung am 13. März 2024.

Prof. Achim Pfeiffer betonte in seiner Einführung die Notwendigkeit eines Bewusstseinswandels, der Umbau und Neubau als gleichwertig betrachtet. Anschließend erläuterte Helge Scheunemann anhand einer Studie von Jones Lang Lasalle das Potenzial von Bürogebäuden für zusätzlichen Wohnraum. Für die Big-7-Städte könnten so laut Berechnungen etwa 11.500 Wohneinheiten entstehen. Anschließend skizzierten verschiedene Referent:innen Erfolgsfaktoren für einen erfolgreichen Umbau. Dabei wurden das Alte Gericht in Wiesbaden und das „Übergangshaus“ in

Lübeck vorgestellt, das die Transformation eines ehemaligen Kaufhauses in einen neuen Bildungsstandort anstrebt. Auch der Hamburger Oberhafen wurde diskutiert.

Auf regulatorischer Ebene gab Stephanie Nöthel einen Einblick in die in Niedersachsen geplante Novelle der Bauordnung inklusive Umbauordnung. Letztere zielt im Wesentlichen darauf ab, durch die Einführung einer abstrakten und allgemeingültigen Regelung Umbauprojekte einfacher, schneller und kostengünstiger zu gestalten. Dies soll unter anderem dadurch ermöglicht werden, dass bestehende Bestandteile im Falle eines Umbaus künftig nur noch dem Standard des Baujahres der gesamten Immobilie entsprechen müssen. Wichtiger Leitgedanke des niedersächsischen Vorhabens ist, dass ein Gebäude nach dem Umbau nicht mehr können muss als vorher, außer im Bereich Klimaschutz und unter Einhaltung von z. B. Brandschutzaspekten.

ANSPRECHPARTNER:INNEN

Christian Huttenloher | c.huttenloher@deutscher-verband.org

Marie Preuß | m.preuss@deutscher-verband.org

Die transformative Kraft europäischer Städte fördern

Position zur Ausgestaltung der EU-Strukturfondsperiode nach 2028

Seit über 30 Jahren fördert die EU-Kohäsionspolitik eine nachhaltige Entwicklung der Städte und Regionen in Europa. Deutschland erhält aus den europäischen Struktur- und Investitionsfonds im Förderzeitraum 202–2027 rund 19,8 Milliarden Euro. Davon werden 17,6 Milliarden durch die Bundesländer verwaltet und ausgeschüttet. Das Jahr 2024 stellt wichtige Weichen, denn das EU-Parlament wird gewählt und eine neue EU-Kommission ernannt. Letztere formuliert bereits jetzt die Konturen der nächsten Förderperiode. Basis sind die Empfehlungen einer von der EU-Kommission eingesetzten Expert:innen-Kommission zur Zukunft der EU-Kohäsionspolitik sowie die Erkenntnisse des 9. Kohäsionsberichts. Im zweiten Halbjahr wird der Europäische Rat seine Strategische Agenda veröffentlichen, die als Grundlage für die Arbeitsprogramme der übrigen Institutionen der EU herangezogen wird.

Vor diesem Hintergrund hat sich das Deutsch-Österreichische URBAN-Netzwerk bereits 2023 mit Vertreter:innen des EU-Parlaments und der Kommission getroffen, um sich zur Umsetzung von Stadtentwicklungsvorhaben durch den Europäische Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) auszutauschen. Die Ergebnisse werden in ein Positionspapier münden, das bei der Netzwerktagung am 22. März 2024 in Potsdam fertiggestellt wird. Es beinhaltet Handlungsempfehlungen zur Umsetzung der städtischen Dimension in der zukünftigen EU-Kohäsionspolitik. Die Forderungen richten sich an die Fachvertreter:innen der EU-Institutionen sowie an Bund, Länder und Kommunen, die am Diskussionsprozess zur Ausgestaltung der EU-Förderperiode 2028–2035 beteiligt sind.

ANSPRECHPARTNER

René Peter Hohmann | r.hohmann@deutscher-verband.org

Auf dem Weg zu CO₂-neutralen Quartieren

Wettbewerb des Klimabündnis Stadtentwicklung Brandenburg zum 2. Mal ausgelobt

Zum zweiten Mal führt das Klimabündnis Stadtentwicklung den Landeswettbewerbs „Vision CO₂-neutrales Quartier“ durch. Brandenburger Kommunen, Energieversorger, Wohnungsunternehmen und weitere Akteure sind dazu aufgerufen, Konzepte, Planungen und Projekte des integrierten klimagerechten Planens und Bauens im Bestand oder im Neubau einzureichen. Der DV unterstützt und begleitet auch dieses Mal gemeinsam mit der Brandenburgischen Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung (B.B.S.M.) das Klimabündnis bei der konzeptionellen und praktischen Umsetzung des Wettbewerbs.

Das Klimabündnis Stadtentwicklung Brandenburg ist ein Zusammenschluss des Brandenburgischen Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (MIL), des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen und der Landesgruppe Berlin-Brandenburg des Verbands kommunaler Unternehmen (VKU). Das Anfang 2022 gegründete Klimabündnis geht auf die Akteure in den Kommunen zu. Es

möchte ambitionierte kommunale Planungen und konkrete Projekte anstoßen und so einen Beitrag zum Klimaschutz in der Stadtentwicklung leisten und vor allem die Wärmewende vor Ort vorantreiben. Um beispielhafte Ansätze und Vorhaben in den Kommunen zu würdigen und im Land bekannt zu machen, lobt das Klimabündnis alle zwei Jahre den Wettbewerb „Vision CO₂-neutrales Quartier“ aus. Die erste Wettbewerbsrunde und Prämierung fanden 2022/2023 statt.

ANSPRECHPARTNER

Maximilian Pechstein | m.pechstein@deutscher-verband.org

INFORMATION

Weitere Informationen zum Klimabündnis, zur aktuellen Auslobung und zu den Bewerbungsbedingungen sowie zu den ausgezeichneten Projekten aus der vergangenen Prämierung:

 <https://klimabuendnis-stadtentwicklung.de/wettbewerb/>

Partnerschaften für Wohnraum in der Ukraine

Sondersitzung der AG Wohnungswesen

Die Arbeitsgruppe Wohnungswesen hat sich unter Leitung von Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen, am 19. Februar 2024 mit möglichen Beiträgen der deutschen Wohnungswirtschaft zum Wiederaufbau des Wohnungssektors in der Ukraine befasst. Die IWO – Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa stellte die Idee vor, ukrainische Geflüchtete in deutschen Wohnungsunternehmen zu beschäftigen und sie begleitend über wohnungswirtschaftliche Bildungsträger fortzubilden. Anschließend sollen die „Trainees“ am Wiederaufbau des ukrainischen Wohnungssektors mitwirken. Zweites Element des geplanten Kooperationsvorhabens sind Partnerschaften zwischen deutschen Kommunen und ihren Wohnungsunternehmen und ukrainischen Städten zum Aufbau kommunaler Wohnungsbaugesellschaften. Die neuen Gesellschaften könnten zum Wiederaufbau der im Krieg zerstörten Wohnhäuser beitragen, ebenso wie zur Schaffung zusätzlicher Wohnungen für die Binnenflüchtlinge. Bislang dominiert in der Ukraine das Wohneigentum, es gibt keinen regulären

Mietwohnungsmarkt mit professionellen Wohnungsunternehmen. Damit die Management-Partnerschaften funktionieren, müssen rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen auf nationaler Ebene geschaffen werden. Dafür sollte die Bundesregierung mit der Ukraine kooperieren.

Die teilnehmenden wohnungswirtschaftlichen Verbände und Unternehmen bekräftigten, dass sie an solchen Partnerschaften mitwirken möchten. Das IWO arbeitet derzeit daran, aus der Idee ein schlagkräftiges Projekt mit einer Grundfinanzierung zu machen, Städtepartnerschaften zu etablieren und Partner aus der Arbeitsmarkt- und Integrationspolitik, der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik sowie aus der Entwicklungszusammenarbeit zu bündeln. Der DV unterstützt und begleitet dies im Rahmen seiner Möglichkeiten.

ANSPRECHPARTNER

Christian Huttenloher | c.huttenloher@deutscher-verband.org

„Tatort“ Brandenburg

Sieben Modellstädte erproben bis 2025 experimentelle Lösungen für Zukunftsthemen

Wie sieht die ideale Zukunft unserer Stadt aus? Mit dieser Frage beschäftigen sich seit Herbst 2023 sieben Brandenburger Modellkommunen, die im Rahmen der Landesinitiative „Meine Stadt der Zukunft“ vom Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) des Landes Brandenburg gefördert werden. Bis 2025 werden sich Angermünde, Bad Belzig, Brandenburg an der Havel, Frankfurt (Oder), Ludwigsfelde, Potsdam und Senftenberg mit den Zukunftsthemen „Klimawandel“, „Digitalisierung“ und „Gemeinwohl“ auseinandersetzen, wobei vor allem bau- und raumrelevante Aspekte beleuchtet werden. Eine besondere Rolle spielen die Einbeziehung der Stadtgesellschaft und der Lokalpolitik sowie der Austausch der Modellkommunen untereinander. Für ein gegenseitiges Kennenlernen der jeweiligen Projektverantwortlichen trafen sich die Modellkommunen am 16. Februar 2024 in Ludwigsfelde. Bei diesem ersten der ab sofort regelmäßig stattfindenden „Klassentreffen“ erfuhren die Teilnehmenden mehr über das Ludwigsfelder Projekt „Zukunftspark“: Für diesen geplanten Technologiepark möchte die Stadt innovative Bürgerbeteiligung und Planungsprozesse stärker in die Gesamtstadtentwicklung integrieren.



Marktplatz von Ludwigsfelde mit „Tatort“, © Alexandra Beer

Tatort abgesteckt, Ermittlungen in Ludwigsfelde können beginnen

Ein Ansatz ist dabei das Motto „Tatort Zukunftspark“. Damit wird – wie bei einem Verbrechen – an die aktive Mitwirkung der Bevölkerung appelliert und die Neugier auf den geplanten Technologiepark geweckt. Den Auftakt bildete eine Bürgerveranstaltung mit Tatort-Installation auf dem Rat-

hausplatz im Februar 2024, bei dem unter anderem die Flächen des Zukunftsparks auf dem Boden markiert wurden. Beim Klassentreffen stellten die Gastgeber:innen aus Ludwigsfelde diese Installation noch einmal für alle Teilnehmenden nach.

Am 4. September 2024 hat schließlich auch ein größeres Fachpublikum die Möglichkeit, sich bei einer Zwischenbilanz-Konferenz in Brandenburg an der Havel über die bisherige Arbeit der Modellvorhaben zu informieren und sich in Diskussionsrunden mit Zukunftsthemen der Stadtentwicklung auseinanderzusetzen. Für die Modellkommunen selbst finden bis dahin weitere interne Austauschrunden und Transferwerkstätten statt.

DV begleitet Landesinitiative mit Veranstaltungen und Öffentlichkeitsarbeit

Der DV übernimmt bei der Landesinitiative seit 2023 die Rolle der Projektassistenz und wird die Modellstädte im Rahmen von Austauschformaten, öffentlichen Fachkonferenzen sowie mit Öffentlichkeitsarbeit begleiten. Dadurch soll nicht nur ein Wissenstransfer zwischen den aktuellen Modellstädten befördert werden, sondern auch mit den Vorhaben der ersten Runde sowie generell mit allen Brandenburger Kommunen. Die Landesinitiative findet zum zweiten Mal statt, die derzeit laufenden Modellvorhaben hat eine unabhängige Fachjury im September 2023 ausgewählt. Aus den acht bis 2022 geförderten Kommunen der Vorrunde konnten bereits wichtige Erkenntnisse gewonnen werden.

ANSPRECHPARTNERINNEN

Katrin Senner | k.senner@deutscher-verband.org

Alexandra Beer | a.beer@deutscher-verband.org

INFORMATION

Nähere Informationen zur Landesinitiative:

<https://msdz.brandenburg.de>

Neue Identitäten für ehemalige Großimmobilien

„Gemeinsam für das Quartier“ wertet gute Transformations-Beispiele aus

Wie können Großimmobilien so nachgenutzt werden, dass sie wirtschaftlich funktionieren und gleichzeitig das Quartier attraktiver machen? Diese Frage widmet sich die von DV und Prof. Reiner Schmidt organisierte Vernetzungsinitiative „Gemeinsam für das Quartier“ seit längerem. Dabei nimmt sie gemeinwesenorientierte Nutzungsmischungen mit (sozio-)kulturellen und kreativwirtschaftlichen Elementen und einer neuen kollektiven Identität in den Blick – als Alternative zum Nebeneinander klassischer Nutzungsbausteine wie Einzelhandel, Wohnen, Büros. Durch die Besichtigung und Analyse guter Beispiele versucht die Vernetzungsinitiative, in der Fachdiskussion mit Kommunen, Entwicklern und Kreativen Handreichungen für die praktische Arbeit zu erarbeiten. Unterstützt wird die Initiative vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik.

Markthalle Wolfsburg: Gemeinsame Vision

Welche Akteure aus der Kultur- und Kreativszene, Verwaltung, Wirtschaft, Immobilienentwicklung müssen an Bord sein und was sind ihre Interessen an der Transformation? Diese Fragen standen im Zentrum der ersten Fachrunde im Juni 2023 in der Markthalle Wolfsburg. Sie befindet sich in einem denkmalgeschützten Gebäude, das ehemals Teil eines Hertie-Kaufhauses war. Dort ist seit 2020 die internationale Programmierschule „42Wolfsburg“ angesiedelt, ebenso wie ein städtischer Coworking-Space. Einzigartig bei dem Vorhaben war die Projektentwicklung durch VW, die Stadt und den VfL Wolfsburg in Kooperation mit der kommunalen NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH, die Eigentümerin des Gebäudes ist. Gute Erfahrungen gemacht hat die Markthalle laut Christian Cordes von der Stadt Wolfsburg mit einer Pop-up-Phase und einem Design-Sprint-Verfahren zur Ausarbeitung des Nutzungskonzepts. Die Vision der Akteure, die Markthalle als digitales Zentrum in Wolfsburg zu etablieren, und die gemeinsame Konzeptentwicklung hätten zum Erfolg geführt.

CORE Oldenburg: Kreativer Treffpunkt mit Strahlkraft

Im Vergleich zu der kommunal entwickelten Markthalle ist das CORE Oldenburg ein privates Vorhaben, das der Architekt und Geschäftsmann Alexis Angelis mit einer

Gruppe weiterer Investoren umgesetzt hat. Der Fokus des Workshops im November 2023 lag darauf, welche Voraussetzungen es braucht, um Wirtschaftlichkeit und Gemeinwohlorientierung in nutzungsgemischten Großimmobilien zu vereinbaren. Das CORE hat sich als Treffpunkt für Unternehmen, Start-ups und Kreative etabliert. Es befindet sich in einem Teil der Räumlichkeiten eines ehemaligen Hertie-Kaufhauses am Rande der Fußgängerzone und besteht aus einem Coworking Space, einer Markthalle, Räumen für das Deutsche Rote Kreuz, Veranstaltungsbereichen sowie Verkaufsflächen für kreative Einzelhändler. Der Erfolg des CORE, das ohne öffentliche Fördergelder umgesetzt wurde, gründet sich auf ein sehr starkes Community-Management und darauf, dass viele regionale Investoren über Sponsoring die Idee unterstützt und verstanden haben.

Offenbach, Berlin-Lichtenrade und Austausch

Noch ganz am Anfang steht die Stadtbibliothek in Offenbach am Main, die vom Innenstadtrand in einen ehemaligen Kaufhof in der Fußgängerzone umziehen wird, den die Stadt kürzlich erworben hat. In Einklang mit dem Innenstadtkonzept soll die Bibliothek dort als Dritter Ort etabliert werden. Für die künftige Bespielung planen Bibliothek und Stadtplanungsamt einen offenen Prozess mit ansässigen Initiativen, den „Gemeinsam für das Quartier“ im April 2024 begleiten wird. Im Mai 2024 sind wir schließlich zu Gast in Berlin-Lichtenrade. Die Umnutzung der dortigen Alten Mälzerei hat der Entwickler UTB in Kooperation mit dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg und dem Städtebauförderprogramm „Aktive Zentren“ im Rahmen einer größeren Gebietsentwicklung umgesetzt. Der Fokus des Workshops wird darauf liegen, wie Kooperationen zwischen Verwaltung und Privaten sowie zivilgesellschaftlichen, kulturell-kreativen Nutzer:innen funktionieren können. Um neben den Vor-Ort-Besuchen einer breiten Fach-Community Raum zur Diskussion zu bieten, hat die Initiative zudem im Februar 2024 ein Online-Format etabliert, bei dem sich Kommunen, Immobilienwirtschaft und Expert:innen zu aktuellen Umnutzungsvorhaben austauschen. Die nächste Runde findet im April oder Mai statt.

ANSPRECHPARTNERIN

Heike Mages | h.mages@deutscher-verband.org

Kathrin Senner übernimmt Geschäftsführung

Seit November 2023 ist Kathrin Senner die Geschäftsführerin des DV. Sie tritt damit die Nachfolge von Jonas Scholze an, der im Herbst 2023 auf eine neue Stelle bei der „European Urban Initiative“ im französischen Lille gewechselt ist. Kathrin Senner ist Geografin und arbeitet seit 2017 beim DV, zunächst als Projektleiterin und anschließend als Leiterin des Berliner Büros. Ihre Themenschwerpunkte sind Stadtentwicklung, Wohnungs- und Bodenpolitik: So koordiniert sie u. a. von DV-Seite das Programm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ des Bundesbauministeriums oder die Begleitagentur des „Bündnisses bezahlbarer Wohnraum“.



Wir wünschen all unseren Mitgliedern
und Partnern Frohe Ostern!

Haben Sie einen wunderbaren Start
in den Frühling.

Ihr DV-Team

