

## ZUSAMMENARBEIT MIT KOMMUNEN

## „Wir haben keine Angst vor neuen Herausforderungen“

**W**er an Stadt- und Quartiersentwicklung denkt, wird sie zuerst als klassische Aufgaben kommunaler Wohnungsunternehmen verstehen. Doch auch die Wohnungsgenossenschaften engagieren sich: Traditionsbewusst, stark vor Ort verwurzelt und am nachhaltigen Erfolg ihrer Kommunen interessiert, fördern sie mit ihren Anstrengungen stets auch die Attraktivität der Städte. Für lebenswerte Wohn- und Stadtquartiere und eine gute Infrastruktur sind sie an vielen Orten unverzichtbar.

Der Bauverein zu Lünen eG etwa hat sich schrittweise einen Namen gemacht als Wohnungsgenossenschaft, die in ihrer Kommune ein außergewöhnliches Maß an Verantwortung übernimmt: Das lange leer stehende Hertie-Kaufhaus etwa ist zum bundesweit beachteten Revitalisierungsprojekt geworden, in welchem für eine Investitionssumme von rund zehn Millionen Euro eine moderne Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe entsteht. In der Mitte wird das Gebäude aufgeschnitten, damit ein Lichthof als sozialer Raum für alle Bewohner entsteht. Das Erdgeschoss bleibt in der gesamten Fläche erhalten und bietet Platz für eine Mischung aus Einzelhandel und anderer gewerblicher Nutzung, etwa Gastronomie. NRW-Bauminister Michael Groschek und Bundesbauministerin Barbara Hendricks haben das Gebäude schon



anton & elisabeth, Baufeld 1 und 2 mit Kirche

besucht und hier Ideen gesammelt, wie man auch in anderen Städten mit anderen Altlasten dieser Art neuen Wind in die City bringen könnte.

Gemeinsam mit der Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG, hat der Bauverein zu Lünen zudem das Rathaus der Ruhrgebietsstadt erworben, hat es modernisiert und fungiert gegenüber der Stadt nun als Vermieter. Auch Polizeireviere, Facharztzentren, Arbeitsämter und der Lünener Hauptbahnhof werden vom Bauverein bewirtschaftet. Der Vorstandsvorsitzende Friedhelm Deuter betont: „Wir haben keine Angst vor neuen Herausforderungen, und wir lernen gerne dazu und entwickeln uns weiter.“ Zwischen Stadt und Bauverein bestehe einerseits eine Win-win-Situation, denn „wenn es der Stadt

gut geht, wenn sie attraktiv ist und Menschen hier gern leben, dann ist das auch für uns gut.“ Andererseits habe man die Freiheit, bei jedem Projekt genau abzuwägen, ob es der Genossenschaft gut tue. „Dass wir nur Projekte übernehmen, bei denen wir dem Gebot der Wirtschaftlichkeit entsprechen, das sind wir unseren Mitgliedern schuldig.“

Weiter im Süden, im rheinland-pfälzischen Trier, empfindet man das ganz ähnlich. Dort sehen die wohnungsbaupolitischen Zielsetzungen derzeit die Schaffung von 600 neuen Wohnungen im Jahr vor. Die Wohnungsgenossenschaft am Beutelweg eG (WOGEBE) in Trier beteiligt sich nach Kräften an den Anstrengungen. Für ein VdW-Mitgliedsunternehmen ist sie mit nur 25 Bestehensjahren geradezu ein Jungspund, doch die Zusammenarbeit mit der Stadt hat seit der Gründung Tradition. „Unser Gründungszweck war die Stabilisierung des problematischen Teils der Trierer Nordstadt, und wir übernahmen damals auch die Bestände aus kommunalem Wohngrundbesitz in diesem Bereich“, sagt Vorstand Herbert Schacherer. „Die Übernahme von Aufgaben, die sich teilweise mit den Aufgaben kommunaler Daseinsfürsorge überschneiden, sowie die Übernahme von Entwicklungsaufgaben im Quartier ist damit Bestandteil unseres Selbstverständnisses.“ Umgekehrt hat die Stadt die Genossenschaft unterstützt, als diese durch die Insolvenz einer Bau-Tochter in Schwierigkeiten geriet: Sie kaufte der WOGEBE Grundstücke mit einer Fläche von knapp 80.000 Quadratmetern ab und stellte sie ihr dann wieder per Erbbaurecht für die weitere Entwicklung zur Verfügung. „Unser Verhältnis zur Stadt Trier könnte man als



Innovation aus der Genossenschaft: Neustart für das ehemalige Hertie-Kaufhaus in Lünen



erfolgreiche „Public Private Partnership beschreiben“, so Schacherer.

Zuletzt hat die WOGEBE im Zuge der stetigen Verbesserung ihres Wohnungsbestandes in Trier-Nord das dreijährige Modellvorhaben „Neues Wohnen in der Thyrsusstraße“ durchgeführt, durch das erste wichtige Schritte für die Entwicklung dieses Straßenzuges sowie des Stadtviertels geleistet werden konnten. Zielsetzung war die Entwicklung eines Nutzungskonzeptes für zwei Freiflächen sowie ein leer stehendes Gebäude, durch das die Attraktivität dieses Wohnstandortes für alle Bevölkerungsgruppen gesteigert werden konnte. Die Planungen waren dabei von Beginn an vor dem Hintergrund des Stadtteilrahmenplans und des Integrierten Entwicklungskonzeptes entwickelt worden. Geschaffen wurden hier in 2014 rund 1.000 Quadratmeter attraktiver Wohnraum im Altbau mit guter Qualität für Studierende, in 2015 schließlich knapp 1.800 Quadratmeter Wohnfläche für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt in barrierefreiem Neubau mit Gemeinschaftsraum und gutem energetischen Standard, in dem je zur Hälfte Sozialwohnungen und frei finanzierte Wohnungen angeboten werden. Bezahlbarkeit war bei beiden Baumaßnahmen ein wichtiges Ziel, und das haben die Trierer auch erreicht: Die Nettokaltmiete beträgt 7,60 Euro je Quadratmeter im sanierten Altbau und 7,90 Euro im Neubau (Bingangsmieten der Sozialwohnungen in diesem Objekt liegen einkommensabhängig bei 5,35 Euro beziehungsweise 5,95 Euro). Die Mieten liegen dabei scharf an der Grenze dessen, was angesichts gestiegener

Baukosten und angezogener energetischer Vorschriften heute zu erreichen ist. Für die nahe Zukunft ist nun anliegend noch eine Bebauung vorgesehen, die ein Wohnen für unterschiedliche Altersgruppen in einer barrierefreien Wohnanlage nach dem Grundkonzept des „Bielefelder Modells“ mit bis zu 40 Wohnungen ermöglicht und die aufgrund der Zusammenarbeit mit einem Pflegedienst Versorgungssicherheit im Alter bieten wird.

Für Köln sagen die statistischen Prognosen einen Zuwachs von bis zu 200.000 Einwohnern in den nächsten 25 Jahren und einen zusätzlichen Bedarf von 65.000 Wohnungen voraus. Dabei setzt die Stadt auch zu einem erheblichen Maß auf ihre zahlreichen Wohnungsgenossenschaften, um der Herausforderung zu begegnen: Franz-Josef Höing, Beigeordneter für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr, sieht für die Nachverdichtung ein Flächenpotenzial in einer Größe zwischen 5.000 und 7.000 Wohneinheiten (wir berichteten in VM 3/16).

Beispielhaft für das Engagement der Kölner Wohnungsgenossenschaften steht etwa das Neubauprojekt „anton & elisabeth“ der GWG Köln-Sülz eG: Die Wohnungsgenossenschaft hatte im Jahr 2013 insgesamt 8.400 Quadratmeter eines ehemaligen Kinderheimgeländes erworben. Dabei hatte man sich mit der Stadt auf verbindliche Festsetzungen im Kaufvertrag geeinigt. Inzwischen entstehen auf dem Gelände 80 geförderte sowie 87 frei finanzierte Wohnungen. Eine Mischung der Nutzungsformen und eine Einbindung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes

prägen das Projekt. Auch eine ehemalige Kirche ist in das Projekt eingebunden.

Martin Frysch, Vorstandsvorsitzender der GWG Köln-Sülz eG, berichtet zur Zusammenarbeit mit der Stadt: „Die Wahrnehmung der Wohnungsgenossenschaften durch die Stadt hat sich deutlich verbessert, man bindet uns als Partner mit ein.“ Trotz des guten Arbeitsverhältnisses seien beschleunigte Verfahren bisher aber nicht möglich geworden: „Ein B-Plan-Verfahren unter drei Jahren ist kaum zu erwarten. Baugenehmigungsverfahren werden in der Regel nicht unter einem Jahr abgeschlossen.“

Dennoch sind die Genossenschaften willens, Köln auch künftig nach Kräften mitzugestalten: Das von der Stadt initiierte Projekt „Zukunft Wohnen“ ist Teil einer übergeordneten Kooperation der AG Kölner Wohnungsunternehmen mit der Stadt Köln, an welchem sich sechs Wohnungsgenossenschaften beteiligen. Ziel ist die Weiterentwicklung von Bestandssiedlungen und die Schaffung von mehr Wohnraum – ohne Qualitätsverlust für die Bewohner. „Auf Basis der Ergebnisse des Architektenwettbewerbs sehen wir alleine auf den nun geprüften Flächen ein Potenzial von rund 1.000 zusätzlichen Wohnungen“, so Frysch. Um den Kölner Wohnungsmarkt zu entlasten, wäre das ein guter Schritt. Während sich aber manche der besprochenen Maßnahmen recht unkompliziert anstoßen ließen, wären für andere neue B-Pläne notwendig. „Wir hoffen, dass es die Stadt in diesen Fällen schafft, zügig die Weichen für mehr Wohnungsbau in unserer Heimatstadt zu stellen.“

AW/MD



Wohnprojekt Thyrsusstraße 22 – 24: Spatenstich – Wohnen in guter Nachbarschaft