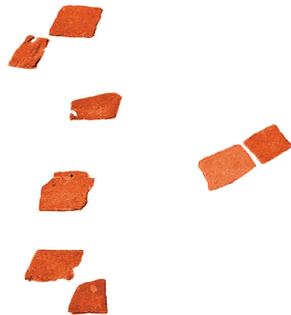


Neues Wohnen in der Innenstadt

Eine Initiative



des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern
in Zusammenarbeit mit der Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern



Impressum

Herausgeber	Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern Schloßstraße 6-8, 19053 Schwerin Telefon: 0385 588-0, Fax: 0385 588-3982 http://www.am.mv-regierung.de e-mail: oeffentlichkeitsarbeit@am.mv-regierung.de
Titelfoto	Wohnhaus in Schwerin, Körnerstraße 3 Architekten: Hildebrand_Kottke Architekt/in, Stralsund Foto: EGS Entwicklungsgesellschaft mbH, Schwerin
Gestaltung	Antje Möhring
Herstellung	Zentrale Druckerei des Innenministeriums Mecklenburg-Vorpommern Schwerin im Dezember 2005

I. Ziel der Initiative

Ziel der Initiative ist es, Bauwillige, die die Errichtung eines selbst genutzten Wohnhauses planen, für ein Wohnen in der Innenstadt zu gewinnen. In engem Zusammenwirken von zukünftigen Bauherren und Architekten sollen beispielhafte Lückenbebauungen entwickelt und umgesetzt werden, die auf die Bedürfnisse der Nutzer zugeschnitten sind und zugleich städtebaulich und architektonisch überzeugen. Die Unterstützung dieses Prozesses mit Städtebauförderungsmitteln (unten IV.) konzentriert sich aus förderrechtlichen Gründen auf innerstädtische Sanierungs- und Aufwertungsgebiete.

15 Jahre erfolgreiche Stadtsanierung in Mecklenburg-Vorpommern haben zu einer erheblichen Vitalisierung der historischen Innenstädte beigetragen. Einen wesentlichen Anteil an dieser Entwicklung hat das innerstädtische Wohnen. Die Statistiken weisen einen (teilweise erheblichen) Zuzug in die sanierte Altbausubstanz der Innenstädte aus; Leerstand von sanierten Wohnungen gibt es dort kaum. Vielerorts ist eine Renaissance des innerstädtischen Wohnens zu beobachten. Die zunehmende Anziehungskraft des Wohnstandortes Innenstadt sollte Ansporn genug sein, sich nunmehr verstärkt auch um solche Bauwilligen zu bemühen, die sich bislang für das neu errichtete Eigenheim „auf der grünen Wiese“ entschieden haben. Befragungen in ostdeutschen Städten haben ergeben, dass über die Hälfte derjenigen, die Eigentum außerhalb der Innenstädte erwerben, als „Umlenkpotential“ in Betracht kommen.

Ein zielgerichtetes Engagement der Kommunen lohnt sich also. Trotz der Konkurrenz durch die vielen im letzten Jahrzehnt entstandenen Eigenheimsiedlungen und trotz der zurückgehenden Einwohnerzahlen belegen die Integrierten Stadtentwicklungskonzepte (ISEKs) vieler Städte, dass immer noch ein Bedarf für den Neubau selbst genutzter Wohnhäuser besteht. Auf Grund der geburtenstarken Jahrgänge der 80er Jahre sind noch bis etwa 2010 in nennenswertem Umfang Haushaltsgründungen zu erwarten. Gelingt es, diese Bevölkerungsgruppen verstärkt für ein Bauen in der Innenstadt zu gewinnen, so profitieren alle davon: Die Bauherren, weil der Wohnstandort Innenstadt eine hohe Wohnqualität bietet, die wegen des dichten

Netztes verschiedenster Funktionen (Wohnen, Arbeiten, Dienstleistungen, Handel, Kultur, Freizeit) die städtebaulichen Schrumpfungsprozesse am ehesten überstehen wird. Diese Prozesse werden neue Freiräume für grüne Zonen und eine kinderfreundliche Wohnumfeldgestaltung entstehen lassen, was die Qualität des Wohnstandortes Innenstadt weiter erhöhen kann. Das freistehende Eigenheim auf der „grünen Wiese“ verliert dagegen zunehmend an wirtschaftlicher Attraktivität; der teilweise dramatische Verfall der Wiederverkaufswerte in den letzten Jahren belegt dies. Die anfänglichen Preisvorteile des Grundstückserwerbs im Umland werden zusehends durch die steigenden Mobilitätskosten aufgezehrt, zumal die Pendlerpauschale nach der Koalitionsvereinbarung auf Bundesebene im hier in Rede stehenden Entfernungsbereich (bis 20 km) abgeschafft wird. Eine Modellrechnung des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung zeigt, dass der höhere Baulandpreis im innerstädtischen Bereich bereits nach wenigen Jahren durch die geringeren Kosten für das Auto ausgeglichen wird. Hinzu kommt der erhebliche Zeitgewinn in einer Stadt der „kurzen Wege“. Die Städte profitieren, weil es sich bei den Bauwilligen vielfach um junge Familien handelt, die für die langfristige Stabilität der Innenstädte wichtig sind. Und unter volkswirtschaftlichen Gesichtspunkten ist zu bedenken, dass der Neubau von Wohnungen auf der grünen Wiese eine verkehrliche, technische, soziale und kulturelle Infrastruktur erfordert, die zu schaffen und dauerhaft zu unterhalten bei dramatisch abnehmenden Bevölkerungszahlen immer problematischer wird.

Zielgruppe der Initiative „Neues Wohnen in der Innenstadt“ sind diejenigen Bauwilligen, für die aus den verschiedensten Gründen eine sanierte Innenstadtwohnung nicht in Betracht kommt und die deshalb zu einem neu errichteten Eigenheim außerhalb der Innenstadt tendieren. Angesichts vieler Baulücken und Brachen ist in den Innenstädten ein ausreichendes Angebot an Grundstücken für den Neubau von Wohnungen vorhanden. Das allein genügt aber nicht. Erforderlich ist vielmehr ein aktives Werben der Städte um potentielle Innenstadtbewohner. Dazu ist es notwendig, konkrete Lösungen zu präsentieren, die sich eng an den Bedürfnissen der

Nutzer orientieren und diesen vorführen, dass sie ihre Wohnvorstellungen auch in der Innenstadt verwirklichen können. Während nämlich für das Bauen in den Eigenheimgebieten standardisierte und überall anzutreffende Formen vorhanden sind, ist das Eigenheim in der Innenstadt zumindest in Mecklenburg-Vorpommern ein weitgehend „unbeschriebenes Blatt“. Deshalb fehlt vielen die Vorstellung, wie ihr Haus in der Innenstadt aussehen könnte; sie gehen den vermeintlich einfacheren Weg auf die „grüne Wiese“.

Gleichzeitig soll das innerstädtische Bauen einen Beitrag zur Baukultur in Mecklenburg-Vorpommern leisten. Ziel ist die Errichtung von Gebäuden, die sich sensibel in die Umgebung der (zumeist historischen) Innenstadt einfügen und zugleich eine moderne Formensprache pflegen. Erforderlich sind städtebaulich und architektonisch ansprechende Lösungen, die auf die Bedürfnisse der Nutzer zugeschnitten sind und ein kostengünstiges Bauen ermöglichen. Besonderes Augenmerk gilt dabei innovativen Ansätzen wie dem generationsübergreifendem Wohnen und flexiblen Nutzungsformen. Das Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung möchte in Zusammenarbeit mit der Architektenkammer Städte und Bauwillige dabei unterstützen, an geeigneten Innenstadtstandorten modellhaft eine Lückenbebauung zu entwickeln, die diesen Anforderungen genügt.

II. Ablauf

Im Folgenden wird der Ablauf der Initiative „Neues Wohnen in der Innenstadt“ dargestellt. Es handelt sich um eine Empfehlung. Wesentliche Abweichungen sollten dem Ministerium allerdings zu Beginn des Verfahrens (1. Phase) mitgeteilt werden, um einen wechselseitigen Erfahrungsaustausch zu gewährleisten.

1. Phase: Vorbereitung der Teilnahme an der Initiative „Neues Wohnen in der Innenstadt“

In einer 1. Phase entscheiden die Gemeinden unter Beratung des Ministeriums über ihre Teilnahme an der Initiative „Neues Wohnen in der Innenstadt“. Dazu erhalten alle Gemeinden mit einem innerstädtischen Sanierungs- oder sonstigem Fördergebiet ein Informationsschreiben des Ministeriums. Parallel dazu werden auf der Homepage des Ministeriums entsprechende Informationen eingestellt, aus denen für die interessierten Bürger u.a. die für eine Förderung in Betracht kommenden innerstädtischen Sanierungs- und Fördergebiete zu ersehen sind.

Die teilnehmenden Gemeinden sollten folgende Unterlagen zusammenstellen:

- Beschreibung des Grundstückes (Größe, Lage, städtebauliche Einbindung, direktes Umfeld)
- Photo und Lageplan des Grundstückes
- Eigentümer (wenn nicht Gemeinde: Verfügbarkeit) und ungefährender Kaufpreis des Grundstückes
- Baurechtliche Vorgaben, Anforderungen des Rahmenplans und Vorstellungen der Gemeinde zur Bebauung
- Angabe eines Bauwilligen, der sein ernsthaftes Interesse an einer Teilnahme bekundet hat
- Angaben zur gewünschten Nutzung.

Diese Vorbereitungsphase sollte von einer öffentlichkeitswirksamen Veranstaltung in der Gemeinde begleitet werden, um die Ziele der Initiative bekannt zu machen und ernsthaft interessierte Bauwillige zu ermitteln. Für diesen Zweck stellt das Ministerium eine PowerPoint-Präsentation zur Verfügung. Gibt es für ein Grundstück mehrere Interessenten, sollte die Gemeinde sich für einen Bauwilligen entscheiden, mit dem sie den Planungsprozess durchführt.

2. Phase: Erstellung einer Studie durch drei Architekten

Der Bauwillige beschreibt seine Vorstellungen und Wünsche in einer Aufgabenstellung. Dabei kann er sich der Beratung durch den Sanierungsträger und den Rahmenplaner bedienen. Die Aufgabenstellung kann eine maximale Bausumme bestimmen. Anschließend wählt die Gemeinde drei Architekten aus, die in die Architektenliste der Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und zur Teilnahme an dem Verfahren bereit sind. Die Gemeinde kann den Bauwilligen in die Auswahlentscheidung einbeziehen. Für diese Auswahl sind mehrere Wege denkbar: Zunächst kann die Gemeinde über die Homepage der Architektenkammer (sowie zusätzlich über ihr Mitteilungsblatt) zur Teilnahme aufrufen und unter den Bewerbern das Los entscheiden lassen. Daneben ist es auch möglich, dass die Gemeinde drei ihr besonders geeignet erscheinende Architekten benennt. Die Gemeinde kann diese beiden Möglichkeiten auch kombinieren (Aufruf zur Teilnahme; Auswahl durch die Gemeinde nach bestimmten Kriterien).

Auf der Grundlage der Aufgabenstellung und eines Kontaktgespräches zwischen Bauwilligem und Architekten erarbeiten diese eine Studie. Diese besteht aus

- Grundriss
- Schnitten
- Ansichten
- Lageplan
- Isometrie/Perspektive
- Kostenschätzung

Vorzulegen sind zwei DIN A 3-Blätter im Maßstab 1:200.

3. Phase: Auswahl einer Studie durch den Bauwilligen

Die Architekten stellen dem Bauwilligen ihre Studie vor. Unter Beratung durch die Gemeinde, den Sanierungsträger, den Rahmenplaner und einen Vertreter der Architektenkammer (Regionalgruppe) wählt der Bauwillige diejenige Studie aus, die er umsetzen möchte.

4. Phase: Erstellung einer Entwurfsplanung durch den ausgewählten Architekten

Der Architekt, dessen Studie der Bauwillige ausgewählt hat, erarbeitet auf deren Grundlage eine Entwurfsplanung mit einer Kostenberechnung (Maßstab 1:100).

5. Phase: Weitere Planung und Ausführung

Der Bauwillige beauftragt den von ihm in der 3. Phase ausgewählten Architekten mit der weiteren Planung und Ausführung.

6. Phase: Auswertung und Dokumentation

Die Initiative „Neues Wohnen in der Innenstadt“ will mit modellhaften Projekten weitere Bauherren zur Nachahmung anregen und so die Vorteile des innerstädtischen Wohnens im öffentlichen Bewusstsein noch stärker verankern. Die Initiative ist deshalb auf eine möglichst breite Öffentlichkeitswirkung angelegt. Folglich ist die nachträgliche Dokumentation und Verbreitung der realisierten Beispiele (und auch überzeugender nicht realisierter) ein wesentliches Element. Dazu ist an eine Wanderausstellung und eine Broschüre gedacht. Die teilnehmenden Gemeinden sollten sich deshalb in der Fördervereinbarung mit dem Bauherren die Nutzungsrechte für Fotos etc. vorbehalten.

III. Begleitender Erfahrungsaustausch

Die Initiative „Neues Wohnen in der Innenstadt“ soll von einem Erfahrungsaustausch der beteiligten Städte, Architekten und Bauherren begleitet werden, der vom Ministerium gemeinsam mit der Architektenkammer initiiert wird. Um die Erfahrungen möglichst effektiv zu nutzen, bietet sich eine zeitliche Staffelung der einzelnen Wettbewerbe an.

IV. Förderung

Die Initiative „Neues Wohnen in der Innenstadt“ will Bauwillige in die Innenstadt lenken, indem sie ihnen mit städtebaulich und architektonisch qualitätvollen und zugleich „maßgeschneiderten“ Lösungen die Möglichkeiten eines innerstädtischen Wohnens nahe bringt. Deshalb soll diese Förderung auf die Planungsphase konzentriert werden und so die bestehende Städtebauförderung für die Schließung von Baulücken durch Neubau ergänzen. Sie soll damit eine Anstoßfunktion übernehmen. Die Initiative stellt kein neues Förderprogramm dar, sondern nutzt bereits bestehende Fördermöglichkeiten nach den geltenden Städtebauförderungsrichtlinien.

Die Gemeinde kann aus Städtebauförderungsmitteln gem. C 2.2 Abs. 2 StBauFR folgende Leistungen erbringen:

- Honorar für die drei Vorplanungen in Höhe von je 1.500 €
- Honorar für die Entwurfsplanung in Höhe von bis zu 5.000 €
- Aufwandsentschädigung für den Vertreter der Architektenkammer (siehe oben II.3.) in Höhe von 100 €.

Die Gemeinde vereinbart mit dem Bauwilligen, dass dieser sich mit 20 % an den entstandenen Kosten beteiligt, falls er die Entwurfsplanung nicht ausführt. Ein Grundstücksverkauf sollte nur unter der Bedingung erfolgen, dass die Entwurfsplanung ausgeführt wird.

Für den Bau selbst besteht die bereits erwähnte zusätzliche Förderung für die Schließung von Baulücken durch Neubau nach F.3 StBauFR (bis zu 300 € pro qm Nutzfläche).