

Stadtumbau-Workshop

**"Konzepte der Zwischen- und Nachnutzung
von Abrissflächen und Wohngebäuden im
Stadtumbauprozess aus Sicht der
Wohnungswirtschaft"**

am 28.05.2008 in Dessau-Roßlau

Referent:
RA Frank Philipp
Justitiar des VdWg

Gliederung

- **Grundsätzliche Problemstellung bei Abrissflächen**
- **Ansätze der Problemlösungen**
- **Grundsätzliche Überlegung zur Bewertung von Abrissflächen**
- **Praxisbeispiele**

Grundsätzliche Problemstellungen bei Abrissflächen

- Betroffenheit in Sachsen-Anhalt seit Beginn des Abrisses 2002 ca. 1,1 Mio. qm Wohnfläche mit ca. 18.000 WE; bei einem Unternehmen z. B. sind Abrissflächen in der Größe von 18,3 ha vorhanden.
- Im Regelfall verbleiben diese Flächen bei den Wohnungsunternehmen.
- Im Regelfall Rasenansaat.

Grundsätzliche Problemstellungen bei Abrissflächen

- Damit sind diese Abrissflächen aber nur bedingt zur qualitativen Aufwertung des Wohnumfeldes geeignet. Eine Rasenfläche entfaltet nur dann Qualität, wenn sie sinnvoll eine vorhandene (knappe) Fläche ersetzt, nicht wenn sie flächendeckend zum Einsatz kommt.
- Eine Alternative dazu könnte die Verwertung in unterschiedlichen Formen sein.

Grundsätzliche Problemstellungen bei Abrissflächen

Folgende Kostenbelastungen verbleiben bei einer Genossenschaft bei Abrissflächen:

- Grundsätzlich bei Optimierung ca. 0,50 €/m² Grundstücksfläche/a (ohne interne Leistungsverrechnung, Personaleinsatz etc.)
- Kostenpositionen sind zu erkennen bei:
 - Grünlandpflege,
 - Niederschlagswasser,
 - Haftpflicht,
 - Grundsteuer,
 - Straßenreinigung,
 - Winterdienst.

kreisfreie Stadt Landkreis Land	Bevölkerungszahl insgesamt		Veränderung	
	2005	2025	2025 zu 2005	
	in Personen		absolut	in Prozent
Dessau-Roßlau	92.339	78.681	-13.658	-14,8
Halle (Saale)	237.198	206.120	-31.078	-13,1
Magdeburg	229.126	208.272	-20.854	-9,1
Altmarkkreis Salzwedel	96.040	78.566	-17.474	-18,2
Anhalt-Bitterfeld	190.771	136.579	-54.192	-28,4
Jerichower Land	102.402	80.343	-22.059	-21,5
Börde	190.080	160.299	-29.781	-15,7
Burgenland	207.727	152.032	-55.695	-26,8
Harz	247.490	209.149	-38.341	-15,5
Mansfeld-Südharz	163.620	115.734	-47.886	-29,3
Saalekreis	208.094	184.716	-23.378	-11,2
Salzland	226.593	164.480	-62.113	-27,4
Stendal	131.267	96.114	-35.153	-26,8
Wittenberg	146.969	105.152	-41.817	-28,5
Sachsen-Anhalt	2.469.716	1.976.237	-493.479	-20,0
davon kreisfreie Städte		558.663 493.073	-65.590	-11,7
Landkreise		1.911.053 1.483.164	-427.889	-22,4

Ansätze der Problemlösungen

- Tausch der Abrissflächen (Umlegungsverfahren).
- Zeitlich begrenzte Übergabe der Abrissfläche an die Kommune in Form eines Gestattungsvertrages (angedacht in Halle/Saale).

Grundsätzliche Überlegungen zur Bewertung von Abrissflächen

- Klarheit besteht darüber, dass Abrissflächen hinsichtlich der Werthaltigkeit/Bewertung kritisch geprüft werden müssen.
- Rückgriffe auf Bodenrichtwertkarte kann erfolgreich sein. Gutachterausschüsse räumen ein, dass Wertfeststellungen kompliziert sein können.
- Insbesondere ungeeignet sind dann auch Verfahren, die auf hypothetische Nutzungen abstellen, (vgl. §3 Abs. 3 WertV).

Grundsätzliche Überlegungen zur Bewertung von Abrissflächen

- Ein hoher Anspruch an möglichst niedrige Bewertungen und vor allem flächendeckende Abwertungen führt ggf. zu einer Benachteiligung im Wettbewerb.
- Abwertung von Abrissflächen zur Schwächung von maßgeblichen Ratingfaktoren.
- Die geforderte Bewertungsstetigkeit erlaubt dabei auch keine schnellen Korrekturen.

Praxisbeispiel

Neubau „Generationenhaus“

Wohnungsbaugenossenschaft
Sangerhausen e.G.

- Neubau von 48 barrierefreien Wohnungen im Wohngebiet „Süd“
- Baustart 10.03.2008
- voraussichtliche Fertigstellung im Dezember 2008
- Nutzung alternativer Energien (Solarkollektoren, Wärmepumpen)



Neubau „Generationenhaus“

Wohnungsbaugenossenschaft Sangerhausen e.G.



während des Abrisses

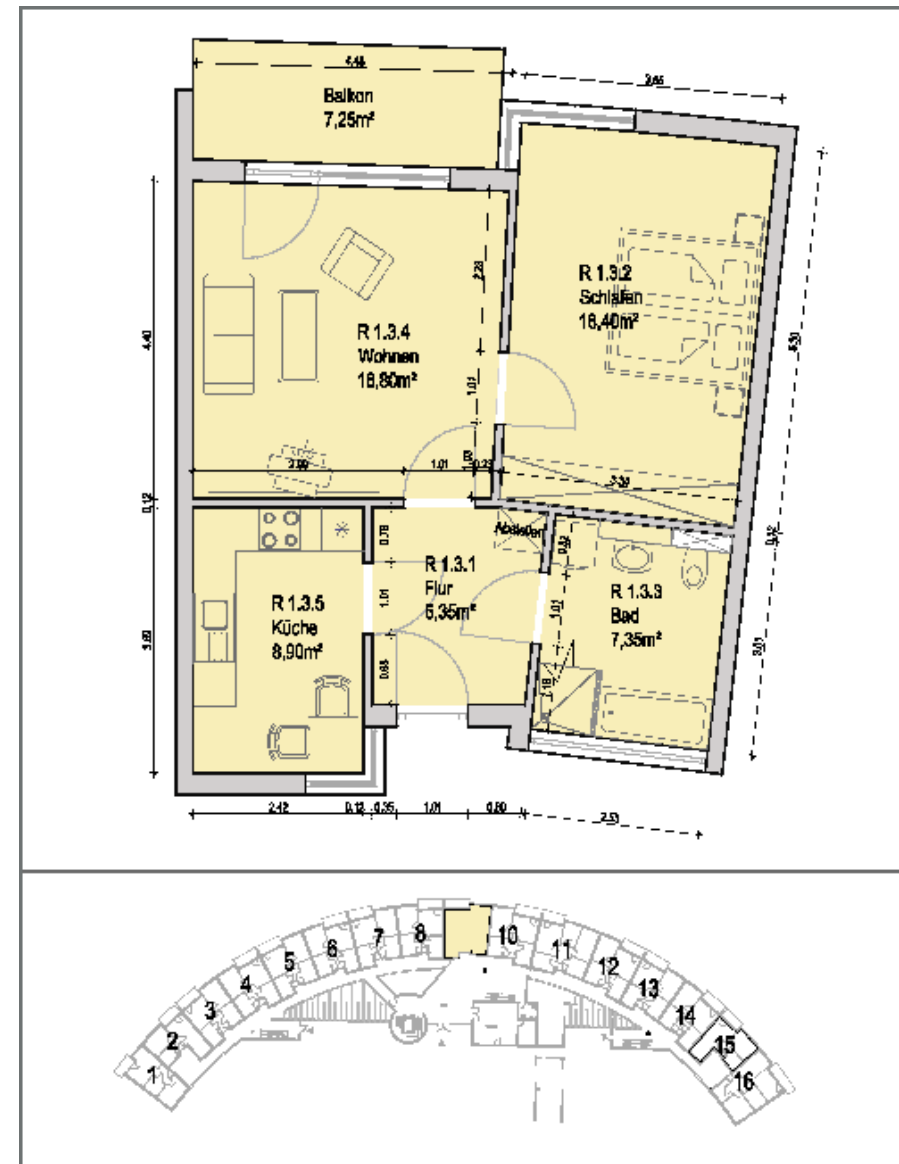


Freifläche nach Abriss

Neubau „Generationenhaus“

Wohnungsbaugenossenschaft
Sangerhausen e.G.

- absolute Barrierefreiheit
- alle WE über Aufzug erreichbar
- Kommunikationszentrum im Eingangsbereich
- Tiefgarage vorhanden



Projekt „Kumpelplatz“

Wohnungsbaugenossenschaft
Sangerhausen e.G.

- Ideensammlung unter Mitwirkung einer Künstlerin aus Berlin und eines Landschaftsplaners
- Namenssuche unter dem Motto „Balance“



Modell „Kumpelplatz“



Projekt „Kumpelplatz“

Wohnungsbaugenossenschaft
Sangerhausen e.G.

- ein Projekt der Mitbürger e.V.
- Begegnungen für Jung und Alt



Projekt „Alters- und behinderten- gerechtes Wohnen“

Hallesche Wohnungsgenossenschaft
„Freiheit“ e.G.

- Projekt in der Südstadt neben dem Grünzug „Südpromenade“, das in den 70er Jahren entstand
- 35 barrierefreie und 10 rollstuhlgerechte Wohnungen
- gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur
- reines Wohngebiet mit Tempo-30-Zone
- Straßenbahn in 3 min erreichbar



Projekt „Alters- und behindertengerechtes Wohnen“

Hallesche Wohnungsgenossenschaft „Freiheit“ e.G.



Projekt „Alters- und behindertengerechtes Wohnen“
Hallesche Wohnungsgenossenschaft „Freiheit“ e.G.



2-Raumwohnung mit 74,11 qm Wohnfläche



3-Raumwohnung mit 87,32 qm Wohnfläche

Projekt „Wohnbebauung Trajuhnscher Bach/Lerchenberg“

Wohnungsbaugenossenschaft Wittenberg e.G.

- Rahmenplan im Jahr 2003 zur Entwicklung
- Abriss von ca. 1.600 WE
- Ziel: ca. 200 eigentumsfähige Einheiten, hauptsächlich Einfamilienhäuser zu erstellen
- 2005: Beginn der Grundstücksumlegung (Umlegungsbeschluss, Umlegungsausschuss)
- Teilplanung 2006 abgeschlossen (Bebauungsplan N 10 in drei Teilplänen)
- auf Teilfläche A ca. 40.000 qm, Errichtung von abgeschlossenen 39 Grundstücken zu ca. 650 qm
- Stand: 14 Verkäufe notariell beurkundet, 9 Bewerber vorhanden



Ökopunkte für die Wohnungswirtschaft?

- Ökokonto-Verordnung
(GVBl. Sachsen-Anhalt 2005, S. 24 ff.)
Regelung über das Verfahren, die Zuständigkeit und den Handel sowie Grundsätze für die Bewertung und Anrechnungsgrundsätze für die Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen
- z. B. Aufforstungsfläche größer 1.000 qm, verschiedene Möglichkeiten der Finanzierung der notwendigen Kosten, teilweise Förderung bis 40 % der Kosten
- Bewertung der Ökopunkte aus Naturschutzgesichtspunkten