

Arne Myckert

## Kommunale Wohnungswirtschaft und demographischer Wandel – Erfahrungen der KommWohnen Görlitz GmbH bei der Umsetzung eines revitalisierenden und ökologischen Stadtumbaus

Aufgrund der stark schwindenden Einwohnerzahlen in Görlitz in den 1990er und 2000er Jahren war insbesondere der kommunale Vermieter gezwungen, durch Rückbau Überkapazitäten am Wohnungsmarkt abzubauen.

Zunächst wurden Wohnblöcke komplett abgerissen, da dies der kostengünstigste und schnellste Weg war, die Anzahl der Wohnungen und die damit verbundenen Bewirtschaftungskosten zu reduzieren.

In der Folge entstanden Quartiere, in denen die neu entstandenen Baulücken zu einem Verlust der städtebaulichen Ordnung geführt haben. Gleichzeitig konnte der Leerstand nicht wie gewünscht eingedämmt werden, da die oberen Geschosslagen der verbliebenen Wohnblöcke aufgrund der fehlenden Aufzüge zunehmend schwerer vermietbar waren.

Als Konsequenz daraus nahm KommWohnen in den Jahren 2012 und 2013 800 Wohneinheiten durch geschossweisen Rückbau im bewohnten Zustand vom Markt. Diese Form des Rückbaus erwies sich als nachhaltiger, da hier aufgrund der nunmehr fehlenden unattraktiven höheren Geschosslagen eine Vollvermietung erzielbar war.

Allerdings stellte sich aufgrund der wesentlich höheren Rückbaukosten (Faktor 3 bis 5) heraus, dass dieses Konzept des geschossweisen Rückbaus nicht für alle Gebäudearten sinnvoll war. Bei einigen Bautypen lagen die Aufwendungen im Vergleich zu dem erzielbaren Nutzen bei der Vermarktung in keinem wirtschaftlichen Verhältnis.

Aus diesem Grund verfolgte KommWohnen im Rahmen eines Pilotprojektes mit dem »Görlitzer Haus« seit 2014 einen neuen Ansatz. Nach Abriss bis auf die Kellerdecke wurden bei einem ehemaligen Fünf-Geschosser drei Etagen neu aufgebaut, statt nur zwei durch geschossweisen Rückbau zu entfernen. Mit diesem Konzept war die Erschließung aller Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss durch einen Aufzug verhältnismäßig kostengünstig realisierbar, so dass mit diesem Konzept nicht nur dem Einwohnerschwund entgegengewirkt wurde, sondern auch der zunehmenden Überalterung der Gesellschaft Rechnung getragen werden konnte.

Mit einem vergleichbaren Problem sieht sich KommWohnen derzeit im innerstädtischen Bereich konfrontiert. Die zunehmende Überalterung der Gesellschaft führt auch im innerstädtischen Bereich ohne barrierefreie Wohnungsangebote, die sich jedoch in den Gebäuden der Görlitzer Gründerzeit wirtschaftlich kaum realisieren lassen, zu steigendem Leerstand. Auch die Etagenhöhen und die Wohnungszuschnitte entsprechen nicht dem Bedürfnis dieser älteren Zielgruppe.

Da gleichzeitig eine Nachfrage nach klassischen Gründerzeitgebäuden mit originalen Grundrissen nicht in ausreichendem Maße gegeben ist, verfallen nennenswerte Bestände an historischen Bauten in der Innenstadt.

Aus Sicht von KommWohnen bestünden hier nur Chancen, indem komplett abgerissen und neu gebaut bzw. abgerissen wird und ein Neubau hinter der historischen Fassade erfolgt. So könnten die Bedürfnisse dieser Zielgruppe auch im innerstädtischen Bereich erfüllt und dadurch dieser Bereich stärker belebt werden. Dies verhindert die fatale Wirkung von Bauruinen auf ihre Nachbargebäude. Durch die stärkere Anzahl von innerstädtischen Bewohnern könnten sich die Gewerbetreibenden im innerstädtischen Bereich durch steigende Nachfrage dieser wachsenden Bewohnerzahl stabilisieren und möglicherweise auch ein Wachstum der Angebotsflächen erzeugen.