

Information

der SWG Nordhausen mbH und der WBG eG Südharz zum Antrag an den Stadtrat zur Umwidmung des Gewerbegebietes am Taschenberg (ehem. Brauerei) zum Wohngebiet

Die Entwicklung der ostdeutschen Wohnungswirtschaft im Allgemeinen und des Nordhäuser Wohnungsmarktes im Besonderen war nach der politischen Wende von gegenläufigen Entwicklungen geprägt. Zum Einen wurden durch die steuerlichen Vergünstigungen bis zum 31.12.1998 die Sanierung und vor allem aber der Neubau von Wohnungen über den tatsächlichen Bedarf hinaus gefördert. Zum Anderen war die hierzu gegenläufige Abwanderung aus der Bevölkerung teilweise noch größer als befürchtet.

In den Jahren um die Jahrtausendwende belief sich daher die Leerstandsquote der Wohnungsunternehmen in Nordhausen auf über 15 %, auch bei vielen privaten Vermietern. Die Folgen waren fatal. Mietausfälle und Kostenexplosion für die Vermieter auf der einen Seite. Dies führte zu Sanierungs- und Modernisierungsstopps sowie zur wirtschaftlichen Schieflage von vielen Hauseigentümern. Auf der anderen Seite wuchs die Gefahr der Verwahrlosung ganzer Wohnviertel.

Für die Lösung dieser Probleme gab es nur eine Möglichkeit. Um eine positive Entwicklung von betroffenen Wohnvierteln und ganzen Städten in Ostdeutschland zu erreichen, musste das Wohnungsangebot an die noch vorhandene Nachfrage angepasst werden. Zu diesem Zeitpunkt standen in den neuen Bundesländern bereits ca. 1,3 Mio. Wohnungen leer. Eine konzeptionelle Stadtplanung und -entwicklung waren kaum möglich. Mit dem Programm „Stadtumbau Ost“ wurden die Grundlagen für eine mögliche Umkehr des Negativtrends geschaffen.

Eine Stadtentwicklungskonzeption (SEK) bis 2010 wurde für Nordhausen erarbeitet und vom Stadtrat als Grundlage für alle zukünftigen Planungen und Entscheidungen beschlossen. Ohne Konformität mit dem SEK wurde keine Maßnahme mehr bestätigt, finanziert oder gefördert - weder Rückbau noch Aufwertungsinvestition.

Die einzige Möglichkeit für Nordhausen als schrumpfende Stadt bestand und besteht darin, den Kern zu stärken und sich von außen nach innen zu verkleinern. Hierzu konnte man zum Einen die SWG als städtischen Tochterunternehmen nutzen. Ziel musste es aber sein, alle Akteure auf dem Wohnungsmarkt „mit ins Boot“ zu holen.

Die WBG eG Südharz war allerdings letztlich als einziges nicht kommunales Unternehmen bereit, durch den massiven Rückbau von genossenschaftlichen Wohnungen und die damit verbundenen Umzüge der in den betroffenen Häusern lebenden Mieter, die Gesundung des Nordhäuser Wohnungsmarktes mit zu tragen. So wurden periphere Wohnviertel (z.B. Darrweg) fast vollständig abgerissen oder im Gleichschritt von Rückbau und Sanierung der verbleibenden Häuser (Ost) nachhaltig aufgewertet.

Weiterhin wurden an wichtigen Standorten im Zentrum punktuell Häuser zurückgebaut, um Platz für neue Investitionen zu schaffen, z.B. die Kranichstraße und Engelsburg für ein Einkaufszentrum und die Stadtbibliothek.

In den vergangenen sieben Jahren haben SWG und WBG im Rahmen der Umsetzung der Vorgaben des SEK rund 1.700 Wohnungen vom Wohnungsmarkt entfernt. Gleichzeitig wurden die meisten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Zentrum realisiert. Das Ergebnis ist bei einem Gang durch das Gebiet um den Stadtkern, um den Petersberg herum bis nach Nordhausen-Nord für jeden sichtbar.

Inzwischen liegt, nicht zuletzt auch dank der bis zu diesem Jahr gewachsenen Fachhochschule Nordhausen, die Vermietungsquote fast **aller Vermieter** wieder im gesunden unteren einstelligen Bereich und manch privater Vermieter freut sich über eine länger andauernde Vollvermietung. Instandhaltungsrücklagen können wieder gebildet werden und Investitionen in die Immobilienbestände sind wieder möglich. Ein Umstand von dem die hiesigen Handwerksbetriebe profitieren. Auch die Banken sind wieder bereit Investitionen mit zu begleiten. Trotz dieser positiven Entwicklung blieben die Mietpreise für die Wohnungsnutzer in den letzten 10 Jahren relativ konstant.

Zum Auslaufen des Programms „Stadtumbau Ost“ im Jahr 2010 wurde in einem von der Bundesregierung beauftragten Evaluierungsgutachten allerdings festgestellt, dass diese momentane Konsolidierung leider kein dauerhafter Zustand sein wird. Das Ergebnis: Sollte das Programm „Stadtumbau Ost“ nicht verlängert und ausgebaut werden und nicht auch in den kommenden Jahren der Bevölkerungsrückgang von Rückbaumaßnahmen begleitet werden, so erhöht sich der Leerstand schon bis 2020 wieder auf ca. 1,4 Mio. Wohnungen.

„Wir werden uns daher bei der Aufwertung noch stärker auf die Kerne und Innenstädte konzentrieren müssen.“ Dies ist die Aussage des zuständigen Staatssekretärs im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Dr. Engelbert Lütke-Daldrup, zu den zukünftigen Entwicklungschancen in den Ostdeutschen Städten. Im Weiteren forderte er, die „Mitwirkungsfähigkeit und -bereitschaft“ der Privateigentümer sei dringend notwendig, um diese Herausforderungen zu meistern.

Nordhausen erwartet bis 2020 nach aktuellen Prognosen noch einen Bevölkerungsrückgang von ca. 6 %. Mehrere Einfamilienhausgebiete bieten noch Platz für viele Baugrundstücke und ganz aktuell soll ein weiteres zusätzliches am Rüdigsdorfer Weg erschlossen werden.

Die Auswirkungen der geburtenschwachen Nachwendejahrgänge können die bislang wachsende Studentenschaft an der FH um erwartete ca. 10 % (ca. 200) schrumpfen lassen. Es war also notwendig, auf Grundlage der sehr guten Erfahrungen mit dem SEK bis 2010, eine Fortschreibung in einem integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) bis 2020 zu erarbeiten.

Seit ca. 1 Jahr ??????? beschäftigten sich die Vertreter der Stadt, der Ver- und Entsorgungsbetriebe, der Sozialen Träger und natürlich der Wohnungsunternehmen als wichtige Partner im Stadtumbauprozess mit der Vorlage. Auch zukünftig kann man sich nicht aller Probleme gleichzeitig annehmen. Prioritäten sind notwendig.

Eine nachhaltige konzeptionelle Planung setzt, wie von Bundesbauministerium und Stadtplanungsbüros empfohlen bzw. gefordert, auf die Stärkung der Kerne und

Innenstädte, weil hier die Menschen in der Stadt leben wollen und sollen. Nach diversen Konferenzen und Beratungen wurde das SEK 2020 für Nordhausen als Vorlage dem Stadtrat vorgestellt und als Fortsetzung des SEK 2010 im Sommer dieses Jahres beschlossen.

Das Konzept sieht trotz Nachfragerückgang der nächsten Jahre den Neubau von Einfamilienhäusern in den dafür vorgesehenen Standorten sowie die für die weitere Stadtentwicklung notwendige Neubebauung der Kernstandorte in und um die Altstadt vor. Der hierdurch entstehende Angebotsüberhang soll begleitend in den dezentralen Lagen durch weitere Abrissmaßnahmen abgebaut werden. Der „Gesundschumpungsprozess“ würde fortgesetzt werden. Wieder fanden sich bisher nur die SWG und die WBG Südharz als Partner der Stadt auf dem Wohnungsmarkt, um diese kommenden Herausforderungen der nächsten 10 bis 12 Jahre zu begleiten. Ein mögliches Rückbauvolumen von weiteren ca. 1.000 Wohnungen.

Aktuell liegt dem Stadtrat jetzt aber der Antrag eines Investors vor, an einer Industriebrache nicht den geplanten Industrieneubau zu errichten, sondern aufgrund des momentan konsolidierten Wohnungsmarktes aus diesem Gewerbegebiet in der Zentrumsperipherie einen Wohnstandort zu machen. Auch keine schlechte Idee, möchte der wenig informierte Betrachter meinen. Die sachlichen Fakten sehen aber anders aus:

120 Junge Menschen, die aktuell im Zentrum und anderen bestehenden Wohngebieten leben, wohnen dann eben nicht mehr dort, sondern fast am Stadtrand! Durch die Beschlüsse des Stadtrates wurden in unmittelbarer Nähe aber in den letzten Jahren in der Zorgestraße, der Halleschen Straße, der Thomas-Müntzer-Straße und der Jacob-Plaut-Straße ca. 360 Wohnungen abgerissen, um das Zentrum der Stadt zu stärken und nicht die Peripherie.

Eine Umkehr von diesem konzeptionellen Weg der letzten Jahre (SEK) und Abkehr von dem vor wenigen Monaten durch den Stadtrat beschlossenen Konzept (ISEK) würde für die Stadtplanung und -entwicklung einen Rückschlag bedeuten. Für die Planungen der Stadt und ihrer Partner im zukünftigen Stadtumbauprozess fehlen dann die konzeptionellen Grundlagen für eine weitere konstruktive Arbeit.

Das kann nicht der richtige Weg sein. Vielmehr liegt in der Suche nach Gemeinsamkeiten von Investoreninteresse und Zielen der Stadtentwicklung eine Lösung. Hier sollte die Zusammenarbeit zur weiteren Belebung der Altstadt gesucht werden. Der Investor möchte Wohnraum für 120 Studenten schaffen. In der Altstadt, z. B. in der Bäckerstraße, sind die Brachflächen dafür vorhanden.

Mit einer Realisierung der Investition an solch einem Standort wären die Ziele des ISEK berücksichtigt. 120 Junge Menschen würden dann direkt im Nordhäuser Zentrum wohnen und zusätzlich die Altstadt stärken. Die Wohnungsunternehmen der Stadt Nordhausen, die SWG mbH und die WBG eG Südharz als bisherige Partner im Stadtumbauprozess, appellieren daher an den Stadtrat, das von ihm beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept nicht in Frage zu stellen, sondern es zu stützen auf eine Stärkung des Zentrums zu bauen.