

Workshop Problemimmobilien

02

Juni 2008



Klärung praktischer Fragen
im Umgang mit Problemimmobilien

[Ergebnisprotokoll]

[Themen und Ziele der Veranstaltung]

Zahlreiche Städte, Nebenzentren und Stadtumbauquartiere weisen problematische Immobilien auf. Dabei muss es sich nicht immer um die viel diskutierten "Schrott-Immobilien" handeln, bei denen bereits feststeht, dass Abriss die einzige Möglichkeit sein wird. Im Rahmen des hier dokumentierten Workshops soll es auch um solche Immobilien gehen, deren weitere Nutzbarkeit unklar ist, für die aber im Rahmen der integrierten Aufwertungs- und Entwicklungsstrategien eine Lösung entwickelt werden muss.

Dieser Workshop wurde in Kooperation mit der PL2 Pluralis® Planungsgesellschaft GmbH durchgeführt, die als einer der erfahrensten und professionellsten Partner in diesem Aufgabenfeld gilt.

Marc Sommer, geschäftsführender Gesellschafter der PL2 Pluralis® GmbH und sein Geschäftspartner Michael Kenski - begleitet und unterstützt von einem privaten Projektentwickler - informieren die Teilnehmer zu folgenden Themen:

- Bestandsbewertung und Ableitung von Handlungsmöglichkeiten und Perspektiven für Problemimmobilien.
- Chancen für Problemimmobilien und ihre Sanierung sowie die dazu erforderlichen Planungs- und Vorbereitungsschritte.
- Der Prozess von professioneller Planung und Durchführung bei Abriss und die umweltbewusste und kostensparende Planung der Entsorgung.

Einleitung



Thema:

Problemimmobilien

[1. Begrüßung und Einführung]

Herr [Froessler](#) begrüßt die anwesenden Teilnehmerinnen und Teilnehmer. Er weist darauf hin, dass der Titel der Veranstaltung bewusst „Problem-Immobilien“ heißt, da das Thema nicht nur die in vielen Stadtumbaukommunen bekannten Schrottimobilien sein sollen, sondern auch Immobilien, die zwar ein Problem im Quartier darstellen, aber bei denen durchaus noch Entwicklungsperspektiven vorhanden sein könnten.

Der Workshop greift dazu das bewährte Konzept auf, sich mit Fachleuten an einen Tisch zu setzen, um über Optionen und Möglichkeiten für momentan leer stehende Immobilien zu diskutieren. Das zusätzliche Wissen der Fachleute soll für die TeilnehmerInnen andere Perspektiven im Umgang mit ihren problematischen Beständen eröffnen.

Als Experten, die bereits in vielen Kommunen bekannt sind, wurden Vertreter der [PL2 Pluralis® GmbH](#) eingeladen. Durch ihre innovativen Lösungen konnten bereits viele Projekte erfolgreich umgesetzt werden. Zusammen mit der Innovationsagentur Stadtumbau hat die [PL2 Pluralis® GmbH](#) diesen Workshop vorbereitet und auch den Großteil der Inputs beigesteuert.

Daneben begrüßt Herr [Froessler](#) den Investor [Till Mundorf](#) von der [D.Ing Projektentwicklungsgesellschaft mbH](#), der heute den Kommunen für Fragen zur Verfügung stehen wird. Seine Gesellschaft hat den lange ohne Entwicklungsperspektive dastehenden „weißen Riesen“ aus [Duisburg-Homberg Hochheide](#) aufgekauft und entwickelt ihn nun.

[2. Themenblock I: Bestandsbewertung und Ableitung von Handlungsmöglichkeiten und Perspektiven für Problemimmobilien]

Fokus und Kernkompetenz der [PL2 Pluralis® GmbH](#)

Die [PL2 Pluralis® Planungsgesellschaft mbH](#), so Geschäftsführer [Michael Kenski](#), legt ihren besonderen Fokus im Alltagsgeschäft auf die Gebäudebestände aus den 60er bis 80er Jahren. Diese Gebäudebestände haben in der Regel viele Problematiken in Bezug auf die Schadstoffbelastung bei den Baustoffen. Darüber hinaus gibt es aufgrund von veränderten Bauordnungen häufig mittlerweile auch technische Defizite.

Eine der Kernkompetenzen des sachverständigen Ingenieurdienstleisters ist dabei die Bestandsbewertung von Problemimmobilien, so wie bei dem Beispiel in [Duisburg-Homberg Hochheide](#).

Bestandsanalyse von Problemimmobilien

Es ist unabdingbar im Rahmen einer solchen Bestandsbewertung zu analysieren, welche Probleme im Einzelnen vorliegen [z.B. Schadstoffe, Brandschutz oder auch Bauschäden]. In allen diesen Problemfeldern ist die PL2 Pluralis® GmbH sachverständig und kann sehr schnell aus der Betrachtung dieser Einzelprobleme eine Gesamtbewertung des Gebäudes ableiten. Erst diese Gesamtbetrachtung kann die Grundlage für die weitere Entwicklung der Immobilie bilden. Nach der Analyse klärt sich zunächst einmal grundsätzlich – unabhängig von wohnungswirtschaftlichen oder städtebaupolitischen Aspekten – ob der Gebäudebestand überhaupt für eine weitere wirtschaftliche Nutzung in Frage kommt.



Die meisten Immobilien, das zeigt die Erfahrung, scheinen beim ersten Hinschauen in einem desolaten Zustand zu sein. Bei der genauen Untersuchung stellt man jedoch sehr schnell fest, dass z.B. die Betonschäden nur punktuell auftreten und eine Sanierung nicht so aufwändig wäre, wie zunächst vermutet.

Aufgabe der PL2 Pluralis® GmbH ist es anschließend im laufenden Prozess zu überlegen, an welchen Stellen Sanierungsarbeiten durchgeführt werden müssen, oder wie die Schadstoffproblematiken geschickt zusammengefasst werden können. Darüber hinaus gilt es auch, den Bauablauf zu koordinieren. Das Zusammenfassen von Arbeitsabläufen kann z.B. Gerüstkosten einsparen. Auch das Einbringen von konzeptionellen Lösungen im Bereich des Brandschutzes ist gerade für den Hochhaussektor eine wichtige Größe. Bei der Umsetzung von Brandschutzmaßnahmen kommt es außerdem darauf an zu überlegen, wie einzelne Varianten aussehen könnten und wie sich diese auf die Vermietbarkeit oder den Gebäudegrundriss der Immobilie insgesamt auswirken.

Genauere Analyse des
Objektes ist wichtig

Umsetzung von Umbau- und Sanierungsmaßnahmen

Gerade im Bereich des Brandschutzes versucht die PL2 Pluralis® GmbH über das hinauszuweisen, was üblicherweise in der Brandschutzverordnung gefordert ist. Dies bedeutet, dass vor allem Lösungen angestrebt werden, die eine Vereinfachung der Brandschutzmaßnahmen darstellen, meist aber nicht in den Bauordnungen enthalten sind und letztlich aber eine starke Vereinfachung für den Bauherren darstellen.

Es ist wichtig im Rahmen solcher innovativer Herangehensweisen schon im Vorfeld den Kontakt zu den Genehmigungsbehörden zu suchen. Die bisherige Erfahrung zeigt, dass dies eine sehr erfolgreiche Herangehensweise darstellt. Auf diese Weise können durch miteinander abgestimmte, teilweise auch von der Norm abweichende Konzepte, bei großen Sanierungsvorhaben enorme Kosten eingespart werden. Das Gleiche gilt auch für den baulichen Brandschutz.

Innovative Lösungen im
Brandschutz erfordern
Absprachen mit
Genehmigungsbehörden

Bei der Aufwertung einer Immobilie hinsichtlich des Brandschutzes ist in der Regel nicht der in der Bauordnung geforderte Standard wirtschaftlich zu erreichen. In einem solchen Falle muss man sich über Kompensationsmöglichkeiten Gedanken machen. Auch hierbei ist es wichtig, schon in der konzeptionellen Phase mit den Genehmigungsbehörden, Ordnungsämtern und der Feuerwehr in Kontakt zu treten und Lösungen auszuloten.

Durch diese detaillierte Auseinandersetzung mit der Problemimmobilie wird sehr häufig erreicht, dass die vorher offensichtlichen Schwächen des Gebäudes gar nicht mehr so prägnant sind. Die Befürchtungen, die Schadstoffe zu entsorgen, würde viel Geld kosten, können durch ein schlüssiges Konzept und eine dadurch erzielte Einsparung von Kosten entkräftet werden. Auch die Vereinfachung von Baumaßnahmen für den Brandschutz kann neben der Kosteneinsparung das Objekt wieder interessant für einen Investor machen.



Beispiel für eine Bestandssanierung

Immer wieder trifft man jedoch in der Praxis auf die zentralen Argumente, dass die Anpassung einer Bestandsimmobilie an die geforderten Brandschutzverordnungen sehr aufwändig und in der Regel nicht zu leisten ist. Daneben wird häufig behauptet, dass der Rück- und Umbau eines Bestandsgebäudes generell zu teuer sei. Ein Abriss und Neubau wird daher von vielen bevorzugt. Das nachfolgende Beispiel soll kurz erläutern, wie sich diese beiden Thesen in der Praxis widerlegen lassen.

Brandschutzplanung am

Beispiel der Universität

Bonn

Herr **Sommer** von der PL2 Pluralis® GmbH erläutert das Projekt „Hörsaalzentrum an der Rechtsfakultät der Universität Bonn“. Die brandschutztechnische Untersuchung des Objektes ergab, dass der Brandschutz für das Gebäude, das von ca. 3.500 Nutzern frequentiert wird, bislang nicht beachtet worden ist. Die Immobilie aus den 70er Jahren soll aber auch in Zukunft von der Fakultät weiter genutzt werden. Aufgrund des fehlenden Brandschutzes müsste das Gebäude jedoch sofort geschlossen werden. Im Rahmen eines Gesprächs mit der Feuerwehr und der Bezirksregierung wurde eine Interimslösung bis zum Jahr 2010 erarbeitet.

Im Anschluss wurde ein Konzept erarbeitet, wie solch eine Versammlungsstätte ohne geschlossene Treppenhäuser und mit großen Foyerbereichen brandschutztechnisch aussehen könnte. Die notwendigen Umbauten sollten dabei möglichst wenig kosten.

In Zusammenarbeit mit dem Bauherrn konnte daraufhin ein Brandschutzkonzept umgesetzt werden, das normalerweise in großen Verkaufsstätten eingesetzt wird. Ergänzt wurde die Gesamtmaßnahme mit einer neuen Sprinkleranlage und der entsprechenden modernen

Brandmeldetechnik. Dieses Konzept konnte kostengünstig umgesetzt werden, obwohl es im Grunde vom bestehenden Bauordnungsrecht abweicht. Somit konnte der Abriss des Gebäudes vermieden und ein Konzept entwickelt werden, das den Ansprüchen des Eigentümers und des Gesetzgebers zugleich unter vertretbarem Aufwand gerecht wird.

[Fragen der TeilnehmerInnen]

Wieso kommen andere Investoren nicht auf die Idee, ein optimistisches Bild für eine Problemimmobilie zu entwickeln? In der Regel wechseln Investoren sehr oft, aber verändern nichts Grundlegendes am Gebäude. Wie kann man diesen Prozess in diese eben angesprochene positive Entwicklung umkehren?

Herr Mundorf von der D.Ing Projektentwicklungsgesellschaft verdeutlicht noch einmal, dass ein gesamtheitliches Konzept im Vorfeld für einen Investor sehr wichtig ist. Bevor man nicht genau weiß, wie der Zustand eines Gebäudes ist und wie die Substanz genau aussieht, kann man auch keine zukunftsweisenden Investitionen tätigen. Wenn ein solches umfassendes Konzept vorliegt, kann ein Investor sehr schnell abschätzen, welche Gewinne in Zukunft zu erzielen sind und wie hoch die Investitionskosten sein werden. Er vermutet, dass bei vielen Projekten diese umfassenden Konzepte nicht existieren, und dass eine langfristige Perspektive für die jeweilige Immobilie fehlt.

Gesamtheitliches Konzept

als Grundlage für

Investitionen

Gibt es bei Pluralis Erfahrungen mit intelligenten Konzepten bezüglich leer stehender Einzelhandelsflächen für eine zentrumsstärkende Nutzung?

In diesem Bereich verfügt die PL2 Pluralis® GmbH nicht über sehr viele Beispielprojekte. Es gibt einzelne Projekte, aus denen bestimmte Erfahrungen adaptiert werden konnten. Ein Beispiel sind Umnutzungen, wo es lediglich um die Gebäudehülle in Bezug auf Schadstoffe oder Tragfähigkeiten ging. Das sind die Aspekte, bei denen die Firma Pluralis ebenfalls Unterstützung leisten kann. Es gibt keine Standardlösung, die man für ein Kaufhaus oder für ein Hochhaus aus der Schublade ziehen kann. Jedes Gebäude muss für sich alleine analysiert werden.

Haben auch kulturelle Faktoren und weiterführende Dienstleistungsangebote rund um die Immobilie, neben den konkreten Zahlen für einen Umbau, Einfluss auf den Erfolg einer Vermarktung?

Herr Sommer erklärt, dass es diese Einflussmöglichkeiten gibt. Als ein Referenzobjekt stellt er zwei baugleiche Hochhäuser in Frankfurt vor;

Themenblock I

die zeitgleich umgebaut wurden. Man wagte das Experiment, das eine wieder so herzustellen, wie es Stand der Technik ist und das andere mit zusätzlichen Dienstleistungen auszustatten, wie z.B. Entréebereich, Conciergeservice oder Kiosk. Als Ergebnis kann man festhalten, dass in dem Gebäude mit Concierge Anfragen weit über das Angebot existieren und in dem anderen Objekt immer noch Leerstände zu verzeichnen sind.

In einigen Gemeinden werden problematische Großwohnmobilien häufig mit Leiharbeitern belegt. Könnte diese Nachfragergruppe eine sein, die man in Zukunft eher qualitätvoller bedienen müsste?

Kurzfristige Einquartierung
von Leiharbeitern
problematisch

Frau [Bestgen-Schneebeck](#) merkt an, dass das Problem häufig in der Angst der anderen Mieter liegt. Man kann als Kommune zwar mit ihnen darüber sprechen, dennoch herrscht teilweise dieses Gefühl der Unsicherheit vor. Man kennt diese Menschen nicht, die ständig in der Nachbarschaft wechseln. Viele Eigentümer und insbesondere die Mieter wünschen sich eher ein gewisses Maß an Beständigkeit.

Herr Mundorf ergänzt, dass diese Vermietungsoption häufig wahrgenommen wird, wenn die Wohnungen leer stehen. Er glaubt, dass dieser Leerstand häufig auf bauliche Probleme zurückzuführen ist. Der Vermieter hat in vielen Fällen kaum eine Alternative zur Vermietung an diese Baufirmen. Das bedeutet, dass das eigentliche Problem schon existiert, bevor die Baufirmen als Mieter in Frage kommen.

Ein weiteres Problem ist, dass viele Eigentümer ihre Immobilien häufig nicht kennen und über Hausverwalter vermieten lassen. Sie haben diese Immobilie häufig zur Altersvorsorge gekauft und bemerken anschließend, dass es keine gesicherten Einnahmen mehr gibt. Das zwingt einige ebenfalls dazu, z.B. an Bauunternehmer zu vermieten, um die Tilgungen überhaupt noch zahlen zu können. Wenn dann noch bauliche und brandschutztechnische Probleme hinzukommen, muss zusätzlich Geld in die Hand genommen werden, um die Immobilie in Stand zu halten. Dies ist nicht immer möglich und so ist ein Kippen der Immobilie vorprogrammiert.

[3. Themenblock 2: Sanierung von Problemimmobilien]

Bei der Sanierung von so genannten Problemimmobilien gibt es häufig unterschiedliche Problemaspekte, die eine Sanierung erschweren. Nachfolgend sind die wichtigsten Problemfelder zusammengefasst.

Problemfeld: Eigentümergemeinschaften

Ein großes Problemfeld für viele Kommunen sind die Eigentümergemeinschaften. Die Entscheidungsfindung dort ist extrem schwierig, da die einzelnen Eigentümer jeweils unterschiedliche Vorstellungen von ihrem Eigentum haben. Es ist in den seltensten Fällen eine gewisse Homogenität vorhanden.

Herr Mundorf fügt hinzu, dass man sich dieser Problematik nicht entziehen kann, da die Einstimmigkeit der Einzeleigentümer im Wohnungseigentumsgesetz [WEG] festgelegt ist. Für einen Investor ist jedoch immer die gangbarste Lösung in seinem Interesse. Im Rahmen des WEG wäre dies der Erhalt einer Immobilie, denn für diese Entscheidung braucht man lediglich eine einfache Mehrheit.

Auch die Klausel, dass wenn der Wert einer Immobilie unter eine bestimmte Schwelle sinkt, die Einstimmigkeit nicht mehr benötigt wird ist schwierig in der Praxis umzusetzen. Im Falle der Stadt Gladbeck ist momentan eine Klage auf Auflösung der Wohneigentümergeinschaft anhängig. Das Gericht muss dabei nachweisen, dass das Gebäude zerstört ist, um diese Gemeinschaft aufzulösen. Dies wäre der erste Fall in Gerichtsentscheidung, wo so eine Immobilie als zerstört deklariert wird. Die Gerichte werden sich daher damit schwer tun, eine solche Entscheidung zu treffen.

Problemfeld: Wertermittlung von Problemimmobilien

Generell ist es schwierig, den genauen Wert einer Problemimmobilie zu bestimmen. Die Werte, die bei den Gutachtern ermittelt werden, entsprechen häufig nicht mehr den Werten, die auf dem Markt erzielt werden können.

Herr Kenski der PL2 Pluralis® GmbH ergänzt, dass eine Bewertung in der Tat schwierig ist, aber nicht unmöglich. Im Endeffekt kann es sich bei der Bewertung um kein reines Verkehrswertgutachten, sondern ein immobilienwirtschaftliches Gutachten handeln, da man auch die Kosten einer potenziellen Wiederherstellung einbeziehen muss. Aus diesem Grunde ist es auch besonders wichtig, genau zu ermitteln, was z.B. Sanierungs- und Brandschutzmaßnahmen kosten werden. Das sind so genannte wertbeeinflussende Umstände, die man auch im Ertragswertverfahren entsprechend einsetzen muss. Erst dann herrscht Klarheit, ob die Immobilie den Wert „Null“ hat, oder einen kalkulatorischen Negativwert.

Dennoch müsste man auch bei einem ermittelten Negativwert einer Immobilie für den Abriss Einstimmigkeit der Eigentümergemeinschaft herbeiführen. Es handelt sich dabei nach wie vor um die Vernichtung von Eigentum.

Problemfeld

Eigentümergeinschaften



Problemfeld

Wertermittlung

Themenblock 2

Herr Mundorf ergänzt, dass der Verkehrswert immer als ein scheinbarer objektiver Wert dargestellt wird. Er gibt jedoch zu bedenken, dass der Verkehrswert vielmehr ein subjektiver Wert für einen einzelnen Investor ist, der in einer bestimmten Immobilie einen Wert für seine Interessen sieht. Neben den baulichen Kriterien oder der Lage einer Immobilie spielt auch der Zeitpunkt des Angebotes eine Rolle. Der Sachverständige, der das Verkehrswertgutachten erstellt, kann in diesem Moment gar nicht das absolute Wissen haben, was z.B. der Brandschutz genau kostet. Der Verkehrswert ist somit eine eher subjektive Bewertung. Das, was ein Investor für ein Objekt bereit ist zu zahlen, kann daher von dem ermittelten Verkehrswert weit abweichen. Herr Dransfeld vom Institut für Bodenmanagement in Dortmund ergänzt, dass der Verkehrswert im § 194 BauGB juristisch vorgegeben ist. Es handelt sich dabei nicht um ein subjektives Wertempfinden. Er unterstreicht jedoch, dass die Ermittlung sehr komplex ist, und man daher zu Kooperationen miteinander bereit sein muss.

Problemfeld

Kommunikation mit den

Eigentümern

Problemfeld: Kommunikation mit Eigentümergemeinschaften

Ein weiteres Problem ist die Vermittlung von bestimmten Veränderungsmaßnahmen, die Kosten verursachen. Neben der Rolle der Stadt, z.B. als Moderator, ist die des Verwalters nicht außer Acht zu lassen. Der Verwalter selbst hat eine sehr schwierige Position in der Gesamtkonstellation. Sollte er derjenige sein, der Maßnahmen vorschlägt, die Kosten verursachen, dann ist er auch sehr schnell in einer Buhmann-Position. Aus diesem Grunde sind viele Verwalter nicht daran interessiert zu kooperieren. In solchen Fällen ist es wichtig, eine Moderation, die neutral ist, an seine Seite zu stellen. Die Rolle des Buhmannes würde dann die Moderation übernehmen.

Frau Bestgen-Schneebeck merkt an, dass dieses Modell nicht immer akzeptiert wird. Es gibt durchaus Verwalter, die der Stadt keinen Zugang zu den jeweiligen Eigentümern trotz Moderation ermöglichen.

Problemfeld

Komplexität der Gutachten

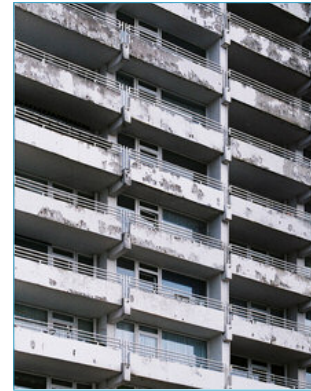
Problemfeld: Komplexität von Gutachten

Herr Kenski von der PL2 Pluralis® GmbH merkt an, dass es eine Vielzahl von Gutachten gibt, wie z.B. Brandschutzgutachten, Schallschutzgutachten oder Gutachten für Gebäudeschäden. Das Problem, das dabei in der Praxis auftaucht, ist, dass diese Gutachten häufig für sich alleine stehen. Es wird in der Regel kaum ausreichend berücksichtigt, inwieweit es dort Korrelationen gibt. Außerdem müssen noch weitere Informationen berücksichtigt werden, die für einen potenziellen Investor von Belang sein werden. Die reine Kostenermittlung für die Sanierung des Gebäudes ist eine Sache, daneben spielt aber auch die Bauzeit eine Rolle, ebenso wie die Frage wie lange das Gebäude insgesamt leer stehen muss, und ob eine Teilnutzung bereits vor der Gesamtfertigstellung möglich sein kann. Diese Aspekte werden bislang auf dem Markt noch nicht ausreichend bedacht.

Auch der Bereich der zukünftigen Nebenkosten und Wartungskosten für das Gebäude wird häufig vernachlässigt. Alle diese Kostenpunkte kann man mit relativ überschaubarem Aufwand hinreichend genau abbilden. Dies gilt für die energetischen Aspekte, ebenso wie für den Brandschutz oder bei Schadstoffen in der Bausubstanz.

Beispiel Gladbeck-Rentford Nord [Schwechater Straße]

Frau **Paß-Claßen** aus Gladbeck schildert kurz den Fall einer Schrottimmoblie im Quartier Rentfort-Nord, die seit drei Jahren leer steht. Es handelt sich um einen Wohnturm mit 134 Wohneinheiten. In den ersten beiden Geschossen befinden sich ein Geschäftszentrum und ein Supermarkt, die zum Teil noch betrieben werden. Die Einzel-eigentümerstruktur des Gebäudes ist nicht homogen.



Bisher wurde innerhalb des Prozesses eine Moderation eingesetzt und ein Gebäudegutachten beauftragt. Momentan wird mit verschiedenen Investoren über Zukunftspläne für diesen Standort diskutiert. Das wichtigste wird es jedoch sein, ein schlüssiges Konzept für die Eigentümergemeinschaft zu finden. Der Weg zur Einstimmigkeit ist in diesem Fall jedoch noch sehr weit. Einige Eigentümer haben ein eigenes Konzept erarbeitet und möchten den Teil des Gebäudes, in dem sie ihre Wirtschaftsbetriebe haben, erhalten. Dieses Konzept schränkt die städtebauliche Zukunftsentwicklung stark ein. Wenn ein Teil des Ensembles erhalten bleibt, entstehen vor allem abrisstopologische Probleme.

Von Seiten der Stadt tendiert die Entscheidung eindeutig hin zu einem Komplettabriss der Immobilie. Ziel ist es, für den Ortsteil wieder ein funktionsträchtiges Stadtteilzentrum errichten zu können, da der Standort an sich sehr rentabel eingeschätzt wird. Momentan fließt jedoch viel Kaufkraft in umliegende Stadtteile ab.

Das Problem ist aber vor allem die Erzielung der Einigkeit der jetzigen Eigentümer. Auch ein Investor wird Probleme haben alle 230 Anteile unter einen Hut zu bringen. Die unterschiedlichen Gruppierungen versuchen zudem Anteile anzukaufen. Daneben gibt es auch noch einen Insolvenzverwalter, der ein Teilpaket bearbeitet sowie eine Gruppierung von türkischen Einwohnern, die über einen Anwalt vertreten wird. Abgesehen von diesen größeren Gruppen gibt es weitere Einzeleigentümer, die nicht im Stadtteil wohnen und Interesse daran haben, so schnell wie möglich diese Immobilie abzuwickeln.

Die Stadt Gladbeck ist zuversichtlich, die Neuentwicklung dieses Stadtteilzentrums mit Hilfe eines Investors voranzutreiben. Auch die Möglichkeiten im Rahmen des Stadtumbaus müssen dann mit den eventuell verbleibenden Investoren diskutiert werden. Bislang ist geplant das gesamte Ensemble abzureißen.

Einigungsprozess in
Gladbeck ist sehr langwierig

Themenblock 2



Kamp-Lintfort:

Direkte Kontaktaufnahme mit Eigentümer ist bislang nicht möglich

Das Beispiel der „weißen Riesen“ in Kamp-Lintfort

Herr Gogol aus Kamp-Lintfort geht auf das Beispiel der Weißen Riesen ein. Die Ausgangslage der Stadt ist ein Einzelinvestor für eine Bebauung auf dem Rathausplatz, ein neungeschossiges Objekt mitten in der Innenstadt und eine ziemlich dichte Blockbauweise. Durch mangelnde Investitionen in die Hochhäuser war ihre Entwicklung in den letzten Jahren sehr negativ.

In einem gemeinsamen Gespräch mit dem Investor [einer Holding], dem Hausverwalter und der Stadt wurde über die Rückbaupläne der Stadt gesprochen. Für den Investor war dies Neuland, da sich seine Vorstellungen auf Investitionen für die Verbesserung des Wohnumfeldes bezogen. Bislang gestaltet sich die Überzeugungsarbeit bei diesem Investor als schwierig. Der Eigentümer selber ist nur über diesen Investor zu erreichen, direkten Kontakt gibt es nicht.

Die Stadt ist dennoch in der glücklichen Lage, dass dieser Investor Eigentümer aller drei Hochhäuser ist. Die Gebäude sollen nach den Plänen der Stadt abgerissen werden, da diese Art der Bebauung momentan nicht nachgefragt wird. Ähnliche Objekte stehen zu 50% leer. Bei dem Verkauf der Immobilie handelte es sich nicht um eine Zwangsversteigerung, sondern um einen normalen Verkaufsvorgang.

Frau Bestgen-Schneebeck gibt zu bedenken, dass es schwierig ist, wenn man als Kommune über Dritte mit einem Eigentümer kommunizieren muss. Man weiß in der Regel nicht, welche Befugnisse dieser Vermittler hat, wie er gegenüber dem Eigentümer agiert, und was der Eigentümer genau möchte. Eine Holding ist darüber hinaus ein sehr schwer einschätzbarer Kontaktpartner.



Duisburg-Hochheide:

Neue Perspektiven dank Investor?

Das Beispiel der „weißen Riesen“ in Duisburg Hochheide

In Duisburg Hochheide gibt es sechs 20geschossige Hochhäuser, wovon 480 Wohneinheiten von der Kommune leer gezogen werden mussten. Die Gebäudekomplexe sind teilweise schon seit 2003 geschlossen. Alle Eigentümer haben dort, da die Gebäude baugleich sind, auch dieselben Ordnungsverfügungen und Brandschutzauflagen bekommen.

In einem Fall wurde in einem Komplex mit 320 Wohnungen und 300 Eigentümern, der auch mit Vermietungsschwierigkeiten und baulichen Mängeln zu kämpfen hatte, beschlossen, aufgrund der hohen Kosten für einen Umbau, diesen zu schließen. Der Komplex wäre im April 2007 geschlossen worden und das Haus hätte auch leer gezogen werden müssen. Aber zwei Eigentümer haben dagegen geklagt, weil es nach Wohnungseigentumsgesetz Vernichtung des Eigentums ist. Das Gebäude wird daher auch weiterhin genutzt. Es haben mittlerweile jedoch Eigentümerwechsel stattgefunden. Die neuen Eigentümer in-

vestieren dort und es zeigt sich, dass dieses Gebäude eine Zukunft zu haben scheint und sich neue Mietverträge ergeben.

Für die Stadt ist es jedoch schwierig solche Prozesse alleine zu initiieren. In Duisburg gab es eine schwierige Kommunikationsstruktur, da die Stadt eher als Buhmann wahrgenommen wurde, der die Ordnungsverfügungen überbracht hatte. Die Stadt versucht permanent das Gespräch mit den Eigentümern zu suchen, um eine einseitige Kommunikation zu vermeiden. Sie versteht sich nach wie vor als ein Moderator im Prozess.

Neben den problematischen Strukturen bezüglich dieser sechs Hochhäuser gibt es im Gesamtstadtteil natürlich auch noch ganz andere städtebauliche Strukturen, die man ebenfalls nicht vergessen darf. Hochheide ist ein in sich geschlossener Ortsteil mit zwei alten Bergarbeitersiedlungen in einer hochwertigen Wohnlage. Der Standort soll auch in Zukunft ein Wohnstandort bleiben.

Aufgrund der zunehmenden Perspektivlosigkeit bei den weißen Riesen in Hochheide hat die Stadt ernsthaft darüber nachgedacht, die Gebäude an der Ottostraße und Hanielstraße abzureißen. Der Rat der Stadt Duisburg hat sich dann aus wirtschaftlichen Gründen jedoch dagegen entschieden. Daher kam es dann zu der Zwangsversteigerung, wo Herr Mundorf das Objekt an der Hanielstraße übernommen hat.

Die Politik, ebenso wie die Presse und die Öffentlichkeit waren gegen diesen Erwerb der Immobilie durch den Projektentwickler. Man befürchtete, dass eine Heuschrecke die Gebäude in Teilen veräußern würde. Mittlerweile hat sich das Klima aber gebessert.

Dennoch kommt die Siedlung momentan nicht aus den Negativschlagzeilen heraus. Einen enormen Tiefschlag gab es durch die Silvesterkrawalle im letzten Jahr. Das Image in Hochheide hat unter anderem dadurch weiter gelitten. Das heißt, dass der Ortsteil sehr unter der Entwicklung der weißen Riesen über eine Zeit von mindestens 20 Jahren gelitten hat. Das bedeutet auch, dass eine Verbesserung des Images nur Stück für Stück realisiert werden kann. Eine wichtige Maßnahme ist die Betreuung von Wohnhäusern im Stadtteil. Es zeigt sich nämlich, dass die Vermietungen in den Hochhäusern, die auch betreut werden wieder anziehen. Die Nachfrage scheint also vorhanden zu sein.

Betrachtet man neben der baulichen Komponente auch die Sozialstruktur, fällt auf, dass es eine sehr hohe Identifikation mit dem Stadtteil vorhanden ist. Dennoch wohnen dort viele benachteiligte Menschen. Neben den Investitionen in den Gebäudebestand ist es nach wie vor

Hochheide besteht nicht nur
aus den "weißen Riesen"

Das negative Image ist nach
wie vor präsent

Themenblock 2

unabdingbar auch in soziale Maßnahmen und Projekte zu investieren. Bisher galt das Gebiet als eines, wo man morgens eine Wohnung suchen und mittags dann den Mietvertrag haben kann, niemand hat diese Entwicklungen genau verfolgt. Auch zwischen den einzelnen ausländischen Bevölkerungsgruppen gab es erhebliche Spannungen.

[Chancen für Problemimmobilien aus der Sichtweise von Investoren und Projektentwicklern]

Neue Märkte für
Hochhäuser finden

Die D.Ing Entwicklungsgesellschaft hat bei ihrem Interesse der Hochhausimmobilie vor allem zunächst die Kosten für eine Wiederbetriebnahme kalkuliert. Sie hofft in Hochheide einen brach liegenden Sachwert wieder reaktivieren zu können. Dabei galt es zunächst zu prüfen, ob es einen realistischen Markt für ein Hochhaus heute noch gibt.

Eine detaillierte Lagebeurteilung ermöglicht es festzustellen, ob man ausreichend Mieter finden kann, die bereit sind Preise zu zahlen, bei denen die Entwicklungsgesellschaft noch wirtschaftlich arbeiten kann. Wenn man ein Gebäude mit einem sehr niedrigen Sachwert erwerben kann, gibt es die Möglichkeit, was die Ausstattung anbelangt, die Immobilie durchaus wieder zeitgemäß herzurichten und weitere Angebote zu ergänzen.

Auf diese Weise besteht auch die Möglichkeit aufgrund der neuen Zusatzangebote der Immobilie ganz neue Interessenten anzusprechen. Dies ist ein wichtiges Ziel der Entwicklungsgesellschaft. Bei der erworbenen Immobilie an der Hanielstraße geht Herr Mundorf davon aus, dass die Eigenschaften des Gebäudes durchaus das Potenzial haben, neue Mieter anzusprechen [wie z.B. Barrierefreiheit, kostengünstige Vermietbarkeit]. Diese Eigenschaften sprechen nach Ansicht der Entwicklungsgesellschaft vor allem auch Rentner als neue Mieterklientel an.

Restrisiko bleibt bei
Investitionen in
Problemimmobilien

Mögliche Schadstoffbelastungen können aber weiterhin ein gewisses Risiko für einen Investor darstellen. Bei der Versteigerung des Objektes in Hochheide hatte die Entwicklungsgesellschaft nur wenige Tage Vorlauf, um das Gebäude zu begutachten. Allerdings machen rechtliche Probleme, wie zum Beispiel die Nutzung der Tiefgaragen die Investition für einen Standardentwickler ziemlich unüberschaubar. Die Investition in so eine Immobilie ist daher recht komplex.

[Fragen an den Investor Till Mundorf]

Was unterscheidet die D.Ing Entwicklungsgesellschaft von einem Standardinvestor?

Herr Mundorf erklärt, dass seiner Ansicht nach ein Standardinvestor sich nicht die Mühe macht, die Problemkreise im Detail genau zu analysieren. Ein normaler Investor, der in ein Bauprojekt oder eine Immobilie investieren will, geht in der Regel zu einem großen Projektsteuerer und sucht sich möglichst eine 1a oder 1b Lage, wo er einen zeitgemäßen Bau mit einem guten Architekten verwirklicht. Die Investitionen der D.Ing Entwicklungsgesellschaft richten sich damit nicht nach dem aktuellen Trend, weil es sich dabei um ein komplexes Bild handelt.

In Zukunft wird es jedoch noch weitere und komplexere Probleme geben. Die heutigen Wohneigentümergeinschaften haben keine Strukturen mehr, die eine notwendige Sanierung von Gebäuden beschließen können. Diese Sanierungen sind aber vielfach nötig, um das Gebäude für den Markt wieder attraktiv zu machen oder die Brandschutzbestimmungen umzusetzen.

Dabei gibt es nicht nur das Problem der Mehrheitenfindung, sondern auch das Problem, der Ausfallquoten, weil eben nicht 80% der Eigentümer den Sanierungsanteil zahlen kann, sondern vielleicht nur 60%, was die nächste Umlage zur Folge hat. Und diese können dann nicht mal mehr 60% zahlen, sondern nur 40%. Und am Ende erzeugt man auf ein paar solvente Eigentümer einen stetig steigenden Druck. Die Struktur der Wohneigentümergeinschaften ist mit großen Sanierungsprojekten in der Regel überfordert.

Haben Sie als Investor möglicherweise Modelle, diesen nicht solventen Eigentümern mit eigenem Geld entgegenzukommen, um den Prozess in Gang bringen können? Wer verdient am Ende noch daran?

Es gibt zumindest Versuche zu solchen Modellen. Die Entwicklungsgesellschaft engagiert sich auch in der Ottostraße, also in einer großen WEG mit 320 Einheiten. Die Wohnungen werden aufgrund des schlechten Zustandes jedoch nur noch zu Schleuderpreisen verkauft werden können. Letztlich kann man zwar dort immer weiter zukaufen, aber solange man nicht mitbestimmen kann, was wirklich passiert, bleiben im Umkehrfall neue Umlagen, die beschlossen werden.

In der Ottostraße wird daher sukzessive dazugekauft. Die Entwicklungsgesellschaft hilft den Eigentümern, die teilweise dort noch mit sehr schlechten Finanzierungen dastehen, realistische Lösungen mit



Struktur der WEGs ist mit
großen Sanierungsprojekten
überfordert

Themenblock 2

Investor als Stütze bei
finanzschwachen
Eigentümergeinschaften

ihren Kreditinstituten zu finden. Das ist ein Konzept, was allerdings weniger befriedigend ist, weil man erst mit der Erreichung von bestimmten Anteilen einigermaßen sichergehen kann, wie hoch die Gesamtkosten am Ende tatsächlich sein werden.

Bei einem anderen Objekt wird daher ein anderes Verfahren angewendet. In dem Fall ist der Eigentümergeinschaft diese Problematik bewusst. Innerhalb des Prozesses gibt es nämlich bereits eine zweite Sonderumlage. Die Quoten gehen weiter runter und es fallen Hausgelder weg, was dazu führt, dass ein doppeltes Hausgeld gezahlt werden muss. In diesem Falle bietet D.Ing den Eigentümern einen weitaus höheren Preis an, der auch dem Wert der Anlage nach ihren Vorstellungen gerecht wird und koppelt das aber daran, dass sie einen bestimmten Anteil erwerben kann.

Dies ist ein Konzept, mit dem man einen Investor mit ins Boot holen und damit den deutlichen Vorteil erzielen kann, dass die WEG ein Stück an Professionalität bei der Umsetzung der Maßnahme gewinnt. Die Bonität der WEG steigt dann wieder und es ist sicher gestellt, dass die geplante Sanierung, die dann häufig auch noch mit Fördergeldern unterlegt ist, auch tatsächlich umgesetzt werden kann. Das Interesse des Investors ist es natürlich nach dem Einstieg die Entwicklung der Anlage. Man bewegt sich auch dann noch, obwohl man einen Mehrheitsanteil hat, im Rahmen der WEG. Für einen Rückbau bräuchete man nach wie vor Einstimmigkeit. Es muss für den Investor daher sichergestellt sein, dass das Gebäude nachher einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden kann.

Natürlich verdient die Entwicklungsgesellschaft auch daran. Herr Mundorf glaubt aber, dass es unter dem Strich eine Win-Win-Situation gibt, weil in dem Moment des Einstiegs es für alle Beteiligten wieder interessant wird, die Objekte zu revitalisieren. Das muss nicht bei jedem Objekt sinnvoll sein. Aber es ist zumindest ein Weg, den man im Hinblick auf seine Machbarkeit bei jedem Problemobjekt überprüfen sollte. Herr Mundorf ergänzt, dass seiner Ansicht nach der beste Moment zu Investieren der Zeitpunkt ist, kurz bevor die Eigentümergeinschaft wirklich kippt.

Brauchen Sie immer eine Mehrheit für Ihr Konzept?

In der Ottostraße hat die D.Ing Entwicklungsgesellschaft keine Mehrheit. Doch je größer der Anteil ist, desto kalkulierbarer wird auch das Risiko. Wenn man nur einen ganz kleinen Anteil hat und man als einziger finanzstarker Akteur involviert ist, bezahlt man womöglich hinterher die gesamte Umlegung. Je größer die Anteile sind, die man erwerben kann, desto sicherer und wirtschaftlicher wird das Investment für den Eigentümer.

Themenblock 2

Die Modelle, die Sie haben sind grundsätzlich so, dass sie dazukaufen. Gibt es denn auch Projekte, in denen Sie Investor sind, der parallel existiert zu den Eigentümern, damit die heutigen Eigentümer auch in Zukunft Eigentümer bleiben?

Das Problem bei diesem Modell ist, dass die Banken die Wohnungskäufe finanziert haben, die sich allerdings negativ in ihrem Wert entwickeln. Die meisten Eigentümer kippen nicht, weil sie 50.000 oder 100.000 Euro zahlen sollen, sondern weil sie 5.000 oder 10.000 Euro nicht mehr zahlen können. Teilweise werden die Banken nun kooperationsbereit, um aus der Sache mit einem blauen Auge davon zu kommen. Die Entwicklungsgesellschaft bietet dabei einen Kaufpreis, der über dem liegt, was in den letzten Jahren im Schnitt in einer Zwangsversteigerung erreicht wurde.

Banken werden
kooperationsbereiter

Sie gehen aber immer davon aus, dass die Objekte langfristig am Markt haltbar sein können?

Das ist die Grundvoraussetzung. Darin liegt aber auch das Risiko des Geschäftes. Wenn man sich da verkalkuliert, wird es sehr teuer.

Sie haben gesagt, dass Sie bei einer Zwangsversteigerung Sachwerte zu einem recht günstigen Preis bekommen können. Dies zeigt doch dann aber auch, dass die Immobilie erst einmal richtig runtergehen muss, bevor ein Investor Interesse zeigt. Muss es also erst einmal den „Slum“ geben, bevor die Objekte wieder immobilienwirtschaftlich interessant werden?

Herr Mundorf betont, dass ein „Slum“ für einen Investor die Gesamtinvestition sehr schwer kalkulierbar macht. Sicherlich kann man ein Objekt irgendwann weit unter seinem Sachwert erwerben, doch wenn eine Verslummung da ist, trägt der Investor das Risiko von Fehlinvestitionen. Wenn man mit seinem Investment am Markt vorbei produziert, hat man einen großen Verlust gemacht.

Erst nach rapidem Wert-
verfall lohnt sich Investition
eines neuen Investors

Herr Dransfeld festigt seine These, dass der Immobilienwert erst richtig unten sein muss, damit überhaupt etwas Neues passieren kann.

Frau Bestgen-Schneebeck ergänzt, dass Ihre Erfahrung dies bestätigt. Durch den kompletten Niedergang geht ein Objekt erst in die Zwangsversteigerung und nur da bekommt man auch ein sauberes Grundbuch und die Möglichkeit, etwas relativ preiswert zu übernehmen.

Der Wertverlust muss auch in den Köpfen der Eigentümer angekommen sein und sie müssen dann auch bereit sein, auf diesen Wertver-

Themenblock 2

lust zu reagieren, z.B. durch einen Verkauf. Dann ist der Zeitpunkt gekommen, wo sich das Ganze für einen Investor rechnet, und wo auf der anderen Seite die städtebauliche Situation noch nicht ganz so desolat ist, dass man keine Chancen mehr sieht. Wenn dies aber in den Köpfen der Leute noch nicht angekommen ist, dann lohnt sich ein solches Investment auch nicht, weil man für das Investment den Wertverlust dringend benötigt, um das Ganze wirtschaftlich beginnen zu können.

Eignutzerquote ausschlag-
gebend für
Zukunftsperspektiven

Frau [Eickhoff](#) ergänzt ihre Erfahrungen aus Bergheim. In den zu sanierenden Objekten nutzen ca. 60 % der Eigentümer diese noch selbst und engagieren sich auch für die Rettung der Immobilie. Also ist auch der Eignutzeranteil ein wichtiges Kriterium für die weitere Entwicklung der Immobilie.

Was haben Sie, Herr Mundorf, vor dem Kauf geprüft, und welche Optionen gab es dort? Und was konkret werden sie tun? Was wird aus diesem Haus?

Das Objekt Hanielstraße bietet von seiner Substanz her nicht sonderlich viele Möglichkeiten an den Wohnungszuschnitten Veränderungen vorzunehmen. Das ist auch gar nicht nötig, denn die Zuschnitte sind eigentlich sehr gut. Es gibt 2-3-Zimmerwohnungen mit teilweise separatem WC, alle Wohnungen haben große Balkone und eine gute Zimmeraufteilung. Positiv ist ebenfalls, dass das Objekt im Gegensatz zu anderen keine langen Flursituationen hat, sondern immer nur vier Wohnungen pro Etagenhälfte.

Man versucht als erstes herauszufinden, was die besonderen Vorteile der Immobilie sind. Hier ist es die angesprochene Barrierefreiheit, die großen Grünflächen, auf denen Kinder spielen können oder die relative Verkehrsberuhigung.

Kalkulation der Varianten
und Modernisierungskosten

Im Anschluss daran wird eine mögliche Variante kalkuliert. Am Anfang sind die Zahlen alle sehr risikobelastet. Die Immobilie stand zudem voller Möbel und musste erst sechs Wochen lang enträumt werden. Pluralis hat danach ein Schadstoffkataster entworfen, darauf aufbauend wurde dann ein Schadstoff-, ein Brandschutz und Nutzungskonzept von ihnen erarbeitet. Das heißt, es gibt nun die ersten Bereiche, die mit genaueren Kostenschätzungen versehen werden können.

Bei der Konzeptentwicklung hat sich gezeigt, dass das, was ursprünglich angedacht war, ein wenig weitergedacht Bestand hat. Im Bereich des barrierefreien Wohnens kann man ebenfalls versuchen, Gewerbe anzusiedeln, das Angebote für Alte oder Alleinstehende bietet. Die Konzepte sollen aber nicht nur auf ältere Menschen fokussiert sein,

sondern sich auch auf generationenübergreifendes Wohnen beziehen. Das Modell eines Gebäudes mit einem hohen Anteil an Älteren lässt sich z.B. gut mit alleinerziehenden Bewohnern kombinieren.

Das klingt, als ob Sie dies alles aus der Marktforschung heraus entwickelt hätten. Haben Sie sich jemals mit den Vertretern der Stadt Duisburg, die schon seit Jahren daran arbeiten, zusammengesetzt?

Die Entwicklungsgesellschaft und die Stadt Duisburg hat einmal in einer Runde zusammen gesessen und auch Erfahrungen aus der Ottostraße mit in die Diskussionen eingebracht. Und die Nachfrage in der Ottostraße zeigt, dass ein Markt in dieser Richtung gegeben ist. Es gab beispielsweise eine Anfrage von 25 Senioren, die nicht ins Altersheim wollten, sondern sich selbst organisieren und nahe beieinander liegende Wohnungen suchten.

Frau Bestgen ergänzt, dass es nach der Entwicklung eines solchen Nachfragekonzeptes sinnvoll wäre, wenn sich noch weitere Stellen der Stadt beteiligen würden, um sicher zu stellen, was in dem Bereich Pflege und betreutes Wohnen in Duisburg stattfindet. Herr Mundorf betont, dass die Entwicklungsgesellschaft auch weiterhin die Zusammenarbeit mit der Stadt Duisburg wünscht.

Würden Sie alle unterstreichen, dass das Entstehen von Problemimmobilien häufig ein Fehler von sozialem Management und mangelnder Bewirtschaftung gewesen ist, so dass es eigentlich nicht zu einem Abriss hätte kommen müssen?

Frau Bestgen-Schneebeck bestätigt dies und ergänzt, dass z.B. die Grundrisse der Immobilie in Duisburg immer schon sehr gut waren. Das Problem war offensichtlich das Missmanagement, da es im Quartier noch einen Komplex mit 160 Wohnungen gibt, der ohne Probleme funktioniert. Dort gibt es z.B. ein Belegungsmanagement. Aber auch die abnehmende Wohnungsnachfrage beschleunigt den Negativprozess. Ein weiteres Problem ist aber auch, dass das Land bei mehr als vier Geschossen nicht mehr fördert. Deswegen kann dieses Projekt in Hochheide ein gutes Beispiel sein, um zu zeigen dass eine Revitalisierung möglich ist.

Zusammenarbeit mit
Kommune ist auch für
den Investor wichtig

Missmanagement als
Ursache für Niedergang
einer Immobilie

Themenblock 3



[4. Themenblock 3: Verantwortungsvolle und kostensparende Planung von Abriss und Entsorgung]

Herr Sommer von der PL2 Pluralis® GmbH erklärt, dass im Vorfeld eines Abrisses bei einer so genannten Schrottimmoblie die genaue Bestandsaufnahme, wie oben bereits erwähnt entscheidend ist. Schließlich muss im Vorfeld geklärt werden wo das Gebäude genau steht und welche Nachbargebäude vorhanden sind. Genauso muss man aber darüber Bescheid wissen, welche Beschaffenheit das Gebäude an sich hat. Dabei sind Daten zur Statik, zu verbauten Schadstoffen und generell zu den Baustoffen aus denen das Gebäude besteht sehr wichtig. Denn bereits vor dem Abriss muss genau geklärt werden, welche Bestandteile des Gebäudes wie entsorgt werden.

Um die Kosten für die Entsorgung eines Gebäudes weitestgehend zu minimieren, ist es wichtig die einzelnen Gebäudekomponenten so gut wie möglich zu trennen. Im Zuge der Arbeit von Pluralis in verschiedenen Bereichen und Kommunen mussten zunächst auch Baufirmen von diesem Entsorgungskonzept überzeugt werden. Für die Kalkulation der Abrisspreise bedeutet dies zwar leicht höhere Preise, da der Aufwand für den Abriss erhöht ist. Am Ende jedoch ist die Kostenersparnis bei der Entsorgung wesentlich höher.

Praxisbeispiel: Sparkassenhochhaus Hagen [Filmbeitrag zum Abriss]

Die Stadt Hagen hat sich Ende der 1980er Jahre Gedanken darum gemacht, wie sie mit der Innenstadt umgehen soll. Die gesamte Innenstadt ist in den 1990er Jahren umgebaut worden. Der Abriss der Sparkasse war dabei eines der letzten Projekte. Im Vorfeld der Planung war aber noch niemandem klar, ob das Hochhaus der Sparkasse wirklich abgerissen werden sollte. Das Gebäude wurde „langer Oskar“ nach dem damaligen Sparkassendirektor Oskar Specht benannt und bei seiner Erbauung bewusst höher gebaut worden als das Stadthaus. Es gab parallel die Diskussion, um die Unterbringung der Verwaltung in Hagen. Im Zusammenhang mit der Suche nach Flächen für die Verwaltung war auch das Sparkassengebäude in Betracht gezogen worden, da die Hagerer Sparkasse es nicht mehr benötigte. Daraufhin wurde eine Fassadenuntersuchung in Auftrag gegeben. Diese hat ergeben, dass eine sehr hohe Summe zur Sanierung bereitgestellt werden müsste. Die Untersuchungen zeigten, dass die Energiekosten des alten Sparkassenhochhauses ebenfalls viel zu hoch gewesen wären.

Herr Sommer erklärt, dass sich die PL2 Pluralis® GmbH bei dem Abriss des Sparkassenhochhauses verschiedener Abrisstechniken und Möglichkeiten bedient hat. Für den Umgang mit dem Gebäude wurde eine Bewertungsmatrix entwickelt, um die passende Abbruchtechnologie einzusetzen. Verschiedenen Indikatoren, wie z.B. Staubent-

Filmbeitrag:

Sprengung des
Sparkassenhochhauses in
Hagen

Themenblock 3

wicklung flossen dabei in die Bewertung ein. Auch die Bauzeit war ein ganz entscheidender Faktor, ebenso wie die arbeitssicherheitstechnischen Belange. In Hagen kam als besonders kritischer Aspekt das Umfeld des Sparkassenhochhauses hinzu. Das Baufeld war relativ klein, umgeben von Fußgängerzone, Hauptdurchgangsstraße und Busbahnhof.

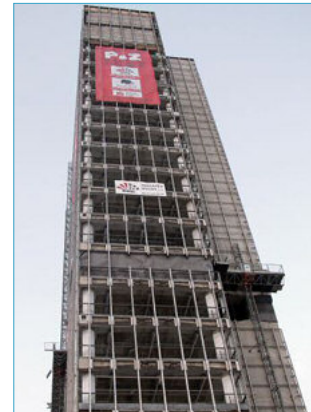
Die einzig sinnvolle Abbruchmethode in diesem Fall war der Sprengabbruch des Gebäudes. Hierbei würden die wenigsten Belastungen für das Umfeld auftreten. Die Sparkasse stimmte dem Vorhaben letztendlich zu. Die Herausforderung für die PL2 Pluralis® GmbH bestand vor allem darin, dass bis dato kein Verwaltungsgebäude in Europa, das so hoch war, gesprengt worden war. Eigentlich gab es viel zu wenig Platz, um zu sprengen und darüber hinaus sehr empfindsame Leitungen und Bauwerke in der direkten Umgebung.

Bei der Planung konzentrierte sich die PL2 Pluralis® GmbH jedoch nicht nur auf den Sprengvorgang als solches, sondern nahm die kritischen Stimmen aus der Verwaltung sehr ernst, die gegen eine Sprengung waren. Es musste also ein Weg gefunden werden, wie alle Behörden und sonstige Beteiligten eingebunden werden konnten. In einer sehr großen Runde mit allen Beteiligten wurde ein Vortrag über die Auswirkungen des Sprengabbruches für die Stadt gehalten. Somit konnten nach und nach mehr Fürsprecher gewonnen werden.

Die gewählte Sprengtechnik war eine Kombination aus zwei bewährten Technologien und hatte den Vorteil, dass der Schutthaufen nicht zu groß wurde und die Gefahr einer Überschreitung des Sprengbettes durch die Reduzierung der Falllänge minimiert wurde. Verschiedene weitere Vorkehrungsmaßnahmen wurden getroffen, um zu vermeiden, dass sich Teile vom Gebäude lösen konnten und andere umliegende Gebäude beschädigt hätten. Für die Sprengung war es außerdem wichtig, dass die oberen 13 Stockwerke als kompakter Kubus bei der Sprengung nach unten fallen würden. Durch diese Vorkehrungsmaßnahmen traten an den umliegenden Gebäuden so gut wie keine Schäden auf.

Am Sprengtag hatte die Stadt Hagen ca. 40.000 zusätzliche Gäste zu verzeichnen, Reiseveranstalter boten eigens Touren nach Hagen zur Sprengung an.

Die Kosten für das riesige Aufgebot an Sicherheitskräften trug zum Teil die Sparkasse Hagen. Kleinteiligere Lösungen, wie zum Beispiel ein Bagger, der Stück für Stück das Gebäude abgetragen hätte, wären in jedem Fall höher gewesen als die Sprengung. In der Praxis zeigt sich jedoch, dass sich eine Sprengung – aufgrund des hohen Aufwandes für die Sicherheit – erst ab 11 oder 12 Geschossen lohnt. Der Zeit-



Sprengtechnik als neue
Kombination bewährter
Methoden

Themenblock 3



faktor spielt ebenfalls eine wichtige Rolle. Durch die Sprengung des Gebäudes konnte der Neubau ca. 7 Monate früher realisiert werden, was eine erhebliche Kosteneinsparung für die Sparkasse bedeutete. Auch die Belastung für das Umfeld konnte so gering gehalten werden.

[Nachfragen zum Film]

*Wer ist eigentlich dafür verantwortlich, dass die Sprengung so funktioniert?
Die Firma Pluralis oder der Sprengmeister?*

Für die gesamte Sprengung ist der Sprengmeister verantwortlich. Als Ingenieurdienstleister erarbeitet die PL2 Pluralis® GmbH lediglich die Konzeption und die Planung bis zur Genehmigung. Die Ausführungsplanung obliegt dann dem Sprengmeister. Es ist versicherungstechnisch nur so zu machen. Der Sprengmeister hat im Vorhinein eine Erklärung zu unterzeichnen, dass er sich mit den Abrissplanungen so einverstanden fühlt.

Hätte man sich unter den heutigen Gesichtspunkten auch ein anderes Konzept vorstellen können?

Man hätte sich ein anderes Konzept vorstellen können. Das hätte zur Folge gehabt, dass die gesamte Fassade hätte ausgetauscht werden müssen. Herr Dieckmann ergänzt, dass es ein zweistufiges Verfahren in Form eines Wettbewerbes gab. Die erste Stufe des Wettbewerbs war unter Einschluss des Hochhauses. Eine völlig neue Fassade und ein neues Fluchttreppenhaus waren dabei vorgesehen.

Aber auch die Brandschutzverordnungen hatten sich aufgrund eines Brandes in Düsseldorf geändert. Danach ist dann im Rahmen einer Verwaltungsratssitzung der Sparkasse vom Verwaltungsrat entschieden worden, das Gebäude abzureißen, weil die Schaffung von vergleichbaren Neubauf Flächen unter Berücksichtigung der Abrisskosten wesentlich günstiger war, als die errechneten Modernisierungsaufwendungen für das Hochhaus.

Herr Kenski gibt zu bedenken, dass sich auch die heutigen Flächenanforderungen der Banken im Vergleich zu früher geändert haben. Die vorwiegenden Großraumbüros kann man im Bankensektor heute überhaupt nicht mehr gebrauchen. Man benötigt eher kleine, abgeschlossene Gesprächsbereiche, wo man mit Kunden intensiv verhandeln kann. Als Großraumbüro wäre das Gebäude durchaus sanierbar gewesen.

Alternative Nutzung wäre
bedingt möglich gewesen

Wie kann man die hohen Qualitätsansprüche, gerade auch bei öffentlichen Auftraggebern, einhalten?

Herr Sommer erklärt, dass es bei öffentlichen Aufträgen einen Pre-qualifikationswettbewerb gibt, bei denen sich im Vorfeld Firmen für einen Abbruch bewerben können. Pluralis wählt die entsprechend besten Bieter aus. Dieses Verfahren benötigt mehr Zeit für die Vergabephase.

Ein Aspekt, den man auch in Kamp-Lintfort diskutiert hat, sind die Entsorgungskosten. Dabei stellt sich die Frage, welchen Entsorger man nimmt, und ob hinterher auch fachgerecht entsorgt wird, wenn man vielleicht den billigsten Anbieter beauftragt. Inwieweit haftet da auch die Stadt?

Herr Sommer erläutert, dass die Entsorgungskosten ein sehr wesentlicher Aspekt ist. Je mehr Materialien fachgerecht getrennt werden, desto mehr wird investiert. Das oberste Prinzip ist so viel Material wie möglich zu recyceln und die abfallrechtlichen Bedingungen einzuhalten. Dazu müssen Unternehmen beauftragt werden, die dafür geeignet und zugelassen sind. Als Abfallerzeuger ist nach wie vor der Auftraggeber in der Haftung.

Je mehr recyclet wird, desto
geringer die Entsorgungskosten

Daneben ist es sicherlich auch eine ausschreibungstechnische Frage. Man muss die einzelnen Entsorgungsklassen eindeutig beschreiben ebenso wie die Massen. Das sollte nicht pauschal ausgeschrieben werden, sondern es werden Leistungspositionen definiert und mit Massen hinterlegt.

In Dorsten-Wulfen-Barkenberg wird die Methode verfolgt, dass nur zwei Stockwerke beim Abbruch als Puffer leer gezogen werden müssen. Die Bewohner der unteren Stockwerke können auch weiterhin in ihren Wohnungen bleiben, ist das richtig?

Herr Thiehoff aus Dorsten erklärt, dass die LEG als Besitzerin der Immobilien dieses Ziel verfolgt. Im Endeffekt wurden bei der Maßnahme die Geschosse dann doch leer gezogen. Beim Rückbau bleiben einzig die Geschäfte im Erdgeschoss in Betrieb. Um das Gebäude wird dazu ein großer Holzzaun mit Vordach errichtet.

Wohnnutzung während des
Rückbaus in Barkenberg

Bei dem Gebäude mit der Wohnnutzung in den unteren Geschossen soll in der Tat nur ein Puffergeschoss leer gezogen werden. Die Geschäftsführung der LEG hat sich mit dieser Idee durchgesetzt und Beispiele aus anderen Bundesländern genau studiert. Ein Argument für diese Vorgehensweise ist die Tatsache, dass so weniger Leute um-

Themenblock 3

gesiedelt werden müssen für den Zeitraum der Abbrucharbeiten.

Herr Sommer ergänzt, dass diese Methode in jedem Falle möglich ist. Man muss dafür aber extreme Sicherheitsvorkehrungen treffen. Der Vorbau muss so standfest sein, dass auch ein relevanter Schuttbrocken darauf fallen kann.

In Barkenberg ist daher geplant ein Gerüst um das Gebäude aufzubauen und den Rückbau dahinter stattfinden zu lassen.

Wie kann man verhindern, dass die Abbruchtätigkeiten die weiterhin dort verbleibende Bevölkerung zu stark stört, z.B. in puncto Lärmbelästigung?

Herr Thiehoff schildert aus seiner Erfahrung, dass bei einem Objekt, das in Wulfen abgerissen worden ist der Eingriff relativ leise war. Laut war nur die Maschine, die das Material hinterher zerkleinert hat. Aus der Bevölkerung erhielt das Stadtteilmanagement hinterher sogar Briefe, wie zufrieden die Bewohner mit dem Vorgang des Abrisses waren. Es ist bei solchen Vorgängen sehr wichtig, die Bürger mit ins Boot zu holen und die Kommunikation aufrecht zu erhalten. So können auch kleine Belästigungen toleriert werden. Es kommt auch darauf an, wie die beauftragte Firma mit Beschwerden umgeht. In Wulfen-Barkenberg besuchte der leitende Ingenieur die Betroffenen zu Hause, um bestimmte Angelegenheiten zu klären. Solche Verhaltensweisen sind sehr hilfreich, man muss offensiv mit den Gegebenheiten umgehen.

Einbeziehung der Bürger
während der Abbruchphase
wichtig

[5. Ausblick und Fazit]

Herr Froessler schlägt vor, dass man sich einzelne Immobilien vor Ort anschauen sollte, um dann gemeinsam praktisch zu überlegen, welche Maßnahmen für diese Gebäude möglich sind. Diese „Immobilien-Task-Force“ könnte sich bei Bedarf regelmäßig treffen und über bestimmte Problemimmobilien und deren Perspektiven beraten. Die Innovationsagentur bietet sich dabei gerne als Partner an. Bei Interesse würde die Innovationsagentur ein Pilottreffen organisieren.

„Immobilien-Task-Force“
vor Ort

Bislang fehlen oft gute Beispiele für eine erfolgreiche Weiternutzung von Problemimmobilien, so dass es nach wie vor schwer fällt die Entscheidungsträger von der Weiternutzung eines bestimmten Gebäudes zu überzeugen. Diese Beispiele müssten nach und nach zusammengetragen und für eine verbesserte Kommunikation aufbereitet werden. Das Beispiel „Hochheide“ oder aber auch die Umnutzung der Wohnhochhäuser in Velbert könnten gute Beispiele werden. Ein anschließender Workshop mit Verwaltungsvorständen könnte darüber hinaus einen weiteren positiven Impuls setzen.

Die neuen Perspektiven für eine Problemimmobilie sind maßgeblich auch vom eigentlichen Willen der Stadt abhängig. Diese muss stadtentwicklungspolitisch denken, was bedeutet, dass bestimmte Strukturen und Begebenheiten diesbezüglich für die Stadtentwicklung nicht mehr sinnvoll sind und einige Projekt aus Sicht der Stadt nicht gefördert werden können.

Im Moment muss man daher erst einmal die neuen Entwicklungen abwarten. Die Probleme bei solchen Immobilien sind sehr vielschichtig [Gebäudeprobleme, Investitionsprobleme, oder auch gesellschaftliche Probleme]. Lösungen für derartige Probleme können immer nur wechselseitig zwischen Stadt und Investor gefunden werden.

Herr Mundorf ergänzt abschließend, dass es wichtig ist, die Wirtschaftlichkeit einer bestimmten Immobilie im Vorfeld genau zu prüfen. Ohne einen gesicherten Markt zu generieren, kann auch eine Problemimmobilie keine neue Perspektive finden. Wichtig ist, dass man gemeinschaftlich eine Vision für derartige Gebäude entwickelt. Es ist wenig sinnvoll, wenn allein ein politischer Wille oder rein städtebauliche Aspekte im Vordergrund stünden. Herr Froessler ergänzt, dass man im Alltagsgeschäft sehr häufig auf das Problem stoßen wird, der Politik klar zu machen, dass man bestimmte Problemimmobilien auch stehen lassen kann und für sie neue Perspektiven entwickeln muss.

Es gibt generell keine Pauschallösungen für den Umgang mit Problemimmobilien. Jedes Objekt hat seine Eigenarten und eigene Rahmenbedingungen. Offene Diskussionsprozesse über die Behandlung einer solchen Immobilie sind daher sehr wichtig und entscheidend.

Der Politik gegenüber braucht man einen Partner, der sicherstellt, dass das Projekt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten vernünftig ist. Ein Problem ist jedoch, dass es, wenn es bei der einen Immobilie gut gelaufen ist, man nicht garantieren kann, dass es bei der nächsten genauso verläuft.

Auch beim Ministerium für Bauen und Verkehr muss ein Umschwung in der Betrachtung dieser Immobilien stattfinden. Die Förderpolitik des Landes geht davon aus, dass Hochhäuser nicht mehr zeitgemäß sind. Eine Aufgabe sollte es demnach auch sein, gute Beispiele und schlüssige Konzepte zu finden, um in einen Diskussionsprozess darüber einzusteigen.

Umgang mit Problem-
immobilien sind
Einzelfalllösungen

TeilnehmerInnen

[TeilnehmerInnen]

- Andrea Bestgen-Schneebeck, Stadt Duisburg, Amt für Soziales und Wohnen
- Adelheit Böhm, Stadt Remscheid, FB Städtebau und Stadtentwicklung
- Thomas Boiar, Innovationsagentur Stadtumbau NRW
- Johann Dieckmann, Stadt Hagen, Architekt und Stadtplaner
- Egbert Dransfeld, Institut für Bodenmanagement Dortmund
- Antje Eickhoff, Stadt Bergheim, Stadtteilkoordinatorin Bergheim Süd-West
- David R. Froessler, Innovationsagentur Stadtumbau NRW
- Arne Gogol, Stadt Kamp-Lintfort, Planungsamt
- Ulrich Göhre, Innovationsagentur Stadtumbau NRW
- Anne Haars, Stadt Gladbeck, Stadtteilmanagerin Rentfort-Nord
- Horst-Günter Lankers, Stadt Bergheim, Stadtverwaltung
- Enrico Keller, Stadt Oberhausen, Projektteam City
- Michael Kenski, PL2 Pluralis® GmbH
- Jochem Maliga, Stadt Herne, FB Stadtplanung, Stadterneuerung
- Till Mundorf, D.Ing Projektentwicklungsgesellschaft mbH
- Carola Paß-Claßen, Stadt Gladbeck, Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht
- Marc Sommer, PL2 Pluralis® GmbH
- Frank Schulz, Innovationsagentur Stadtumbau NRW
- Marion Schwill-Höbig, Stadt Hagen, FB Stadtentwicklung, Planen und Wohnen
- Joachim Thiehoff, Stadtteilbüro Wulfen-Barkenber

Bildquellen:

Feuerlöscher: <http://www.uni-duisburg.de>

Sparkasse Hagen: www.martinvogel.de

Sprengung: www.wdr.de

Restliche Bilder: Eigene Fotografien der Innovationsagentur

Das Gemeinschaftsprojekt
| 'Innovationsagentur Stadtumbau NRW' |
wird unterstützt und finanziert
durch die Städte:

Arnsberg
Bielefeld
Bochum
Duisburg
Dortmund
Gelsenkirchen
Gladbeck
Hagen
Heiligenhaus
Herdecke
Herne
Iserlohn
Kamp-Lintfort
Kreuztal
Leverkusen
Lünen
Siegen
Velbert
Wuppertal

Impressum

Workshop Problemimmobilien

Klärung praktischer Fragen im
Umgang mit Problemimmobilien

Workshop 3/2008

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Frank Schulz
Dipl.-Ing. David R. Froessler



Innovationsagentur Stadtumbau NRW
Fichtenstraße 75, Gebäude 8
D - 40233 Düsseldorf

Fon: 0211 - 5 444 866

Fax: 0211 5 444 865

eMail: info@StadtumbauNRW.de

Web: www.StadtumbauNRW.de

Düsseldorf, Juni 2008