

Neuen Pfiff in Straßenzug bringen

Hauseigentümer aus ganz Deutschland diskutierten in St. Wendel 15 Modellprojekte

Vertreter von 15 Modellprojekten bundesweit haben gestern in St. Wendel diskutiert, wie unansehnliche Wohnviertel und Straßen aufzuwerten sind. Die zentrale Rolle kommt dabei den Hauseigentümern zu.

Von SZ-Redakteur
Harald Knitter

St. Wendel. Ziehen die Hauseigentümer einer Straße an einem Strang, können sie verhindern, dass ihr Viertel verlottert und ihre Immobilien an Wert verlieren. Das ist das Konzept der ESG, Eigentümerstandortgemeinschaften, von denen der Bund seit einem Jahr 15 Modelle fördert, wie die St. Wendeler Initiative „Wir sind Brühlstraße“. Sie war gestern Gastgeberin der Jahrestagung der Vertreter aller Projekte bundesweit und erhielt für ihr Projekt gute Kritiken. „Auch bei uns ist es nicht das Schlaraffenland, wie es bei der Ortsbegehung am Montagabend gewirkt haben mag“, bremste Sven Uhrhan vom Büro Kernplan in seiner Jahresbilanz (siehe Text unten). „Wie die anderen Quartiere ist dies eine Straße auf dem absteigenden Ast.“

So diskutierten die Brühlsträsser wie alle anderen über Mitgliedergewinnung, Leerstände, Beratungs- und Fördermöglichkeiten und Schrottimmobilien. Kurze Referate und sehr intensive Diskussionen machten den Austausch aus.

János Brenner vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zeigte Optionen auf, wie Kommunen gegen Schrottimmobilien ordnungsrechtlich vorgehen können: Liegenschaften, die ungenutzt verfallen und den Stadtumbau blockieren, weil der Eigentümer sie nicht sanieren kann oder will. In der Brühl-



Die Hauseigentümer der Brühlstraße wollen auch den Verkehr in den Griff bekommen. Foto: B & K

straße sieht Hans-Peter Rupp vom St. Wendeler Bauamt vier solche „Schlüsselimmobilien“. Eine besondere Hürde hat die ESG Helmstedt: „Alle Schrottimmobilien bei uns stehen unter Denkmalschutz“, berichtete Andreas Schattanik.

Rentable Sanierung

Als Gegenmaßnahme hat die ESG jedes der Objekte analysiert und bauliche Veränderungen präsentiert, durch die es rentabel zu nutzen wäre.

Mathias Metzmacher vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, das für das Forschungsfeld 1,6 Millionen Euro zur Verfügung hat, beteuerte: „Auch ohne Förderung ist Wohnungsbau rentabel, allein durch Mietrecht und steuerliche Rahmenbedingungen. Aber es gibt auch gesellschaftliche Ziele, die es zu fördern gilt, für die wir öffentliches Geld in die Hand nehmen.“ Altersgerechter Umbau werde zum Beispiel in jeder Lebensphase bezuschusst. Die Duisburger ESG vertrat die Ansicht, rentabel sei eine Sanierung nur bei teilweiser Eigenutzung. Metzmacher versprach für das nächste Treffen zwei, drei musterhafte Modellrechnungen. „Dann müssen wir zwar über Äpfel und Birnen reden, aber strukturiert. Die Welt ist nicht überall anders, aber es gibt Variationen.“

Die Magdeburger Delegation fragte: „Was kann man tun, wenn Stadt und Sanierungsträger ein Gebiet aus Geldmangel bewusst vergessen? Dass die Kommune Immobilien aufkauft, saniert und wieder verkauft, wie vielleicht in St. Wendel, ist für uns utopisch.“

Im Bundesvergleich komfortabel ist auch die St. Wendeler Quote, dass 16 von 36 Eigentümern mitmachen. Von der zweitkleinsten ESG Meiningen (Thüringen) berichtete Heiko Schultz: „Wir haben 17 von 52 Eigentümern, aktiv sind ein Dutzend, unterm Strich sind es drei, vier, die wirklich etwas tun.“ Selbst aus der 500 000-Einwohner-Stadt Leipzig verlautete: „Wir haben zwölf Mitglieder, aktiv ist nur eine Handvoll.“ < Weiterer Bericht folgt

Zentrale Aufgabe: Mitglieder mobilisieren und bei der Stange halten

Unter den Modellprojekten hat die St. Wendeler Initiative eine gute, aber schwankende Beteiligung

St. Wendel. Das erste Projektjahr war in St. Wendel wechselhaft. Da es keine Selbstorganisation in der Brühlstraße gegeben hatte, habe die Stadt die Initiative zur ESG ergriffen, „aber es gab Befindlichkeiten zwischen Hauseigentümern, die sich vernachlässigt fühlten, und der Stadt“, erläuterte Sven Uhrhan von Kernplan. Das moderierende Büro habe als neutrale Instanz Einzelgespräche

geführt. „Der aufgezeigte Weg wurde dankbar angenommen.“

Eingangs hätten bei einer Befragung 75 Prozent der Hauseigentümer sich bereit gezeigt, sich zu engagieren, auch weil etliche selbst in der Brühlstraße wohnen. „Wir haben viele direkt Betroffene, aber vor dem Nachlassen des Engagements schützt das nicht“, bilanzierte Uhrhan. „Wir sind mit 50 Aktiven gestartet und inzwischen

bei 18 gelandet.“ Er zeigte Verständnis für abebbenden Elan. „Wir haben am Anfang mehr Öffentlichkeitsarbeit gemacht, aber wir müssen auch etwas vorzuweisen haben“, sagte er. „Die Gewerbetreibenden werden ungeduldig. Beim Verkehr ist außer der Studie noch nichts passiert. Sie wollen wissen: Wann passiert was mit der Laterne oder dem Pflaster?“ Den anderen Modellprojekten rät

Uhrhan: „Gewinnen Sie sechs Leute für den Vorstand, mit klarer Aufgabenverteilung! Die ziehen den Karren. Sprechen Sie die anderen – auch Nicht-Mitglieder – für kleinere projektbezogene Arbeiten an. So hat das Projekt Chancen, nach der Förderphase weiterzustehen.“ Die ESG Brühlstraße ist gemeinnützig und nimmt auch Nicht-Hauseigentümer auf, wie Gewerbetreibende. kni