

Der Brückenbote

Infoblatt zum Programm Soziale Stadt im
Wohngebiet Brückenstraße/Friedrich-Engels-Ring



Foto: Bildarchiv Rüdersdorfer Heimatfreunde e.V.

Das Stadtumbauprogramm in Rüdersdorf

Nach der Aufnahme des Wohngebiets Brückenstraße in das Städtebauförderprogramm Soziale Stadt in 2013 wurde die Gemeinde vom Land Brandenburg 2014 auch in das Förderprogramm Stadtumbau Ost, Teilprogramm Rückbau, aufgenommen. In den kommenden Jahren werden rund 674.000 Euro von Bund und Land in den Wohngebieten Brückenstraße in Rüdersdorf und Albrecht-Thaer in Hennickendorf für den Rückbau von bis zu 176 Wohnungen eingesetzt. Die Stadtumbaustrategie sieht eine Reduzierung des dauerhaften Leerstands und die Anpassung des Wohnungsbestands an den Bedarf vor. Die Grundlage für den Stadtumbau stellt das Stadtumbaukonzept der Gemeinde dar, indem die mit dem Stadtumbau verbundenen Ziele beschrieben sind. Zentrale Partner für die Umsetzung des geordneten Rückbauprozesses sind die Gemeinde und die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften WBG Rüdersdorf mbH und KWVG Hennickendorf mbH.

In vielen ostdeutschen Kommunen wurde bereits ab 2002 aufgrund des Fortzugs großer Bevölkerungsteile der Abriss leerstehender Wohnungen durchgeführt. Dadurch konnte der Wohnungsmarkt stabilisiert werden. Vielfach wurden Plattenbauten an neue Wohnbedarfe angepasst und altersgerecht und barrierefrei umgebaut.

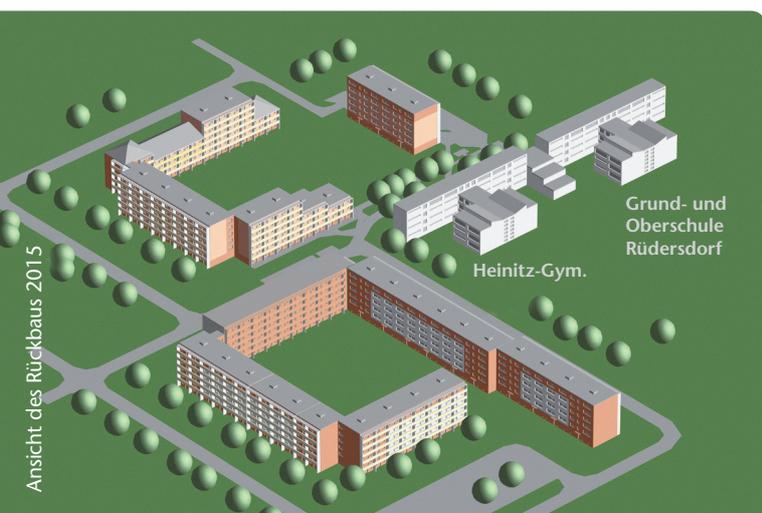
Herr Engelbert Mothes, Geschäftsführer der WBG Rüdersdorf mbH und der KWVG Hennickendorf mbH und Bauherr für die Rückbaumaßnahmen, beantwortet Fragen zum Rückbauerfordernis und zur Stadtumbaustrategie für das Wohngebiet Brückenstraße. Die Maßnahmen in der Brückenstraße haben im Juni begonnen, die Rückbaumaßnahmen im Wohngebiet Albrecht-Thaer in Hennickendorf beginnen voraussichtlich 2016.



Engelbert Mothes, Geschäftsführer der WBG Rüdersdorf mbH

Herr Mothes, wieso braucht Rüdersdorf den Stadtumbau und warum wird auch an der Brückenstraße zurückgebaut? Der demografische Wandel hat auch Rüdersdorf erreicht. Für die Großgemeinde wird ein Bevölkerungsrückgang um 10% bis 2020 prognostiziert. Das haben wir am wachsenden Leerstand besonders im Bereich Brückenstraße/Friedrich-Engels-Ring bemerkt. Deshalb wurden bereits in den Jahren 2007/2008 durch die Gemeinde als Gesellschafter und die WBG Überlegungen zum Rückbau angestellt. Diese Überlegungen waren Grundlage für das Strategiepapier 2015 der WBG, das auch die weitere Entwicklung des Wohngebietes und Leitlinien für die wohnungswirtschaftliche Entwicklung im Unternehmen beinhaltet.

Wie sieht das Konzept aus und welche Bereiche sind betroffen? Das Strategiepapier 2015 behandelt die Bestandsaufwertung im Plattenbau, die Schaffung vielfältiger Wohnungsangebote für unterschiedliche Haushaltsgrößen, beginnend mit der wachsenden Anzahl von Ein-Personen-Haushalten bis hin zu Familien mit mehreren Kindern, die Berücksichtigung der Anforderungen eines altersgerechten Umbaus und die Wohnraummodernisierung im Bestand. Durch Änderung von Wohnungsgrundrissen, wie der Umverlegung der Küchen und Bäder in Räume mit Fenstern, können attraktive Wohnungen angeboten werden. Bei unseren Vorhaben kommen uns die vorhandenen infrastrukturellen Gegebenheiten, z.B. Seniorentreff, Einkaufsmöglichkeiten, Arzt und Apotheke, Schulen und Kitas und die Verkehrsanbindung entgegen.



→ Abgerundet werden die Maßnahmen durch die Gestaltung des Wohnumfeldes. Basierend auf unserer Empfehlung erging der Beschluss zur Umsetzung der Vorhaben im Bereich Brückenstr. 82-102 mit damals 210 Wohneinheiten.

Wie wurden die Rückbauobjekte ausgewählt? Neben dem wachsenden Leerstand in der Brückenstr. 82-102 und der problematischen Neuvermietung in diesem Bereich, gab es einen ganz konkreten Anlass, sich diesem Wohngebiet zuzuwenden. Im Jahr 2006 wurde durch einen Wohnungsbrand im 2. Obergeschoß der Brückenstr. 82 die Bausubstanz derart geschädigt, dass das 3., 4. und 5. OG abgerissen werden musste. Wir mussten uns daher Gedanken zur Gestaltung der verbleibenden vier Wohnungen machen. Da war es logisch, den ganzen Komplex in die Überlegungen zum geordneten Rückbau einzubeziehen.

Wie sieht der Zeitplan für die Maßnahmen aus? Die Arbeiten der Entkernung in der Brückenstr. 96-99 haben im Juni begonnen. Die Demontage und der Abtransport der Platten erfolgt von Anfang Juli bis Ende August. Teilrückbau und Sanierung der Wohnungen und der Fassade, einschließlich der Loggien, in der Brückenstr. 94-95 laufen von Anfang August bis Ende November. Die Sanierung der Fassade und der Loggien in der Brückenstr. 92-93 läuft von August bis Ende November. Die Wiederherstellung der Außenanlagen erfolgt bis Ende November.

Wie unterstützt die WBG die von den Maßnahmen betroffenen Mieter und wie ist der Stand der Modernisierungsmaßnahmen? Ein erfolgreicher Stadtumbau ist die schwierige Suche nach Kompromissen aus städtebaulicher, betriebswirtschaftlicher, bautechnischer und sozialer Sicht. Erfolgreicher Stadtumbau ist aber auch ein kommunikativer und lernender Prozess aller Beteiligten. Die Unternehmensstrategie zur Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes und des Rückbaus bzw. Abrisses muss in die Öffentlichkeit getragen und von den Wohnungsunternehmen und Entscheidungsträgern unterstützt werden.

Die Einbeziehung betroffener Mieter in den Prozess der Vorbereitung und Durchführung von Umbaumaßnahmen ist von erheblicher Bedeutung für reibungslose Abläufe während der Umbauphasen und nicht zuletzt für die Kundenbindung im Unternehmen. Diese Abläufe und Strategien für die Mieterbeteiligung an der Umgestaltung ihres Wohnbereiches stellen für uns als Bauherr Neuland dar.

Daher wurde durch die Unternehmensleitung Kontakt zu Verbänden, am erfolgreichen Stadtumbau beteiligten Unternehmen, Planern und nicht zuletzt Politikern gesucht, um Erfahrungswerte zu sammeln ohne »das Rad neu erfinden« zu müssen. Erfahrungsaustausch mit Kollegen aus dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. sowie Gesellschaften aus Schwedt und Templin haben dazu beigetragen, Ideen und Anregungen einzubringen.



Der Abriss Brückenstraße 96-99 hat bereits begonnen

Diese Erfahrungen nutzend, haben wir folgende Schritte unternommen, um allen betroffenen Mietern den Auszug aus ihrer gewohnten Umgebung zu erleichtern. Zu Beginn der Sanierung in der Brückenstr. 92-99 waren bereits 24 Wohnungen unbewohnt. 37 Mietparteien wurden im Bereich der WBG mit Wohnraum versorgt. Diese Mieter unterstützten wir mit der Beauftragung eines Umzugsunternehmens, welches außerdem bei Bedarf die Sperrmüllentsorgung aus der alten Wohnung übernahm. 19 Mieter sind zu anderen Vermietern verzogen. Hier unterstützten wir bei der Wohnraumsuche, der Bereitstellung von Kauttionen oder Geschäftsanteilen oder beim Umzug. Der Umzug der Mieter ist mittlerweile abgeschlossen. Die Sanierung der Wohnungen der Brückenstr. 92 und 93 ist beendet. Von 20 Wohnungen sind 15 vermietet. Ein Gewerbe wurde abgemeldet und ein Gewerbe wurde in andere Räumlichkeiten umgesetzt.

Herr Mothes, vielen Dank für das Gespräch und viel Erfolg für die Stadtumbaumaßnahmen.

Für Fragen zum Stadtumbau stehen Ihnen die BSG und WBG Rüdersdorf mbH gerne zur Verfügung. Information zum Stadtumbau des Landes finden Sie auf www.lbv.brandenburg.de/745.htm. Die Stadtumbaustategie 2013 der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin finden Sie auf www.ruedersdorf.de/seite/95385/ortsentwicklung.html

 **Die Brücke trägt die Zukunft!**
Wohngebiet Brückenstraße Friedrich-Engels-Ring
Rüdersdorf im Programm Soziale Stadt

Kontakt Koordinationsbüro Soziale Stadt, BSG mbH, Friedrich-Engels-Ring 3, Stephan Mayer; Tel.: 033638-135440, s.mayer@bsgmbh.com, www.zukunft-bruecke.de
WBG Rüdersdorf mbH, Rudolf-Breitscheid-Straße 60
Tel.: 033638 - 7570, info@wbg-ruedersdorf.de

Herausgeber: BSG Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH, Ludwig-Richter-Str. 23, 14467 Potsdam, V.i.S.d.P.: Stephan Mayer
Abbildungen: Bild oben BSG, sonst WBG GmbH, Satz: Bildmitte, Auflage: 2.500 Stück, Recyclingpapier

Gefördert aus Mitteln der Städtebauförderung der Bundesrepublik Deutschland, des Landes Brandenburg und der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin im Rahmen der Gemeinschaftsinitiative »Soziale Stadt-Investitionen im Quartier« für das Gebiet Brückenstraße/Friedrich-Engels-Ring.



Ansicht des Rückbaus mit Abtrennung der Brückenstraße 92-95